

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E. Dott.ssa A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA 

ALLEGATO :

**1**

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: SAN MANGO D'AQUINO - Via MAZZINI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: GIZZERIA - LOC. PRATOI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: GIZZERIA - FRAZ. MARINA DI GIZZERIA - Via AMALFI

IL C.T.U.

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 06 Agosto 2021



## **PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1. Premessa .....	5
2. Svolgimento delle indagini peritali .....	11
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1.....	12
4. Quesito n. 4 .....	14
4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento.....	14
4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del bene pignorato.....	25
4.2.1 Descrizione zona di ubicazione del bene pignorato costituente il lotto n.1 .....	25
4.2.3 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati costituenti i lotti nn. 2, 3, 4, 5 e 6.....	27
4.2.4 Descrizione del fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn. 2 e 3.....	31
4.2.5 Descrizione del fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 5 .....	32
4.2.6 Descrizione del fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 6 .....	33
4.2.7 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati costituenti il lotto n. 7 .....	34
4.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto in cui è ubicato il bene.....	37
4.3.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1 .....	37
4.3.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2 .....	40
4.3.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3 .....	43
4.3.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4 .....	45



4.3.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 5 .....	48
4.3.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 6 .....	50
4.3.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 7 .....	54
4.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....	58
5. Quesito n. 5 .....	58
5.1 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n. 1 .....	58
5.2 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti n. 2, 3, 4, 5 e 6.....	60
5.3 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n. 7 .....	62
6. Quesito n. 6 .....	63
7. Quesito n. 7 .....	64
8. Quesito n. 8 .....	66
9. Quesito n. 9 .....	66
10. Quesito n. 10 .....	75
11. Quesito n. 11 .....	81
12. Quesito n. 12 .....	82
12.1 Regolarità edilizia del bene pignorato descritto nel lotto n.1.....	82
12.2 Regolarità edilizia dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 2 e 3 .....	87
12.3 Regolarità edilizia dei beni pignorati descritti nel lotto n. 4 .....	91
12.4 Regolarità edilizia del bene pignorato descritto nel lotto n. 5.....	91
12.5 Regolarità edilizia del bene pignorato descritto nel lotto n. 6.....	95
12.6 Regolarità edilizia dei beni pignorati descritti nel lotto n. 7 .....	99
13. Quesito n. 13 .....	102
13.1 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 1.....	103
13.2 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 2.....	107
13.3 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 3.....	115



13.4 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 5.....	123
13.5 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 6.....	128
13.6 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 7.....	134
14. Quesito n. 14 .....	139
15. Quesito n. 15 .....	139
15.1 Definizione di valore di mercato .....	140
15.2 Calcolo della superficie lorda dei beni pignorati.....	140
15.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione ( $\beta$ ).....	141
15.4 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 1, 2 e 3.....	142
15.5 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 4, 5, 6 e 7.....	146
15.6 Individuazione lotti .....	159
16. Quesito n. 16 .....	164
17. Quesito 17 .....	184
18. Conclusioni .....	185

#### **PARTE II – ALLEGATI Dal n. 1 al n. 4**

**Allegato n. 1:** Documentazione fotografica

**Allegato n. 2:** Visure Catastali

**Allegato n. 3:** Elenco sintetico delle formalità

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

#### **PARTE III – ALLEGATI Dal n. 5 al n. 9**

**Allegato n. 5:** Elenco esteso delle formalità

**Allegato n. 6:** Titoli di provenienza dei beni



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

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

**Allegato n. 9:** Rilievo beni pignorati

**PARTE IV – ALLEGATI Dal n. 10 al n. 16**

**Allegato n. 10:** Titoli edilizi

**Allegato n. 11:** Certificati di Agibilità

**Allegato n. 12:** Attestazione Tribunale di Lamezia Terme circa l'esistenza di cause civili

**Allegato n. 13:** Attestazione Agenzia dell'entrate circa l'esistenza di contratti di locazione

**Allegato n. 14:** Comodato e/o contratti di locazione

**Allegato n. 15:** Stralcio NTA PSC comune di Gizzeria e Programma di Fabbricazione comune di San Mango D'Aquino

**Allegato n. 16:** Richiesta inviata alla Regione Calabria circa l'esistenza degli usi civici

**PARTE V – ALLEGATI Dal n. 17 al n. 21**

**Allegato n. 17:** Ricevuta ricerca atti di compravendita di immobili eseguita nei comuni di Gizzeria e san Mango D'Aquino

**Allegato n. 18:** Certificato di destinazione urbanistica

**Allegato n. 19:** Relazione di stima canone di locazione

**Allegato n. 20:** Dichiarazione fornita dagli Amministratori di Condominio

**Allegato n. 21:** Verbali operazioni peritali



## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### Procedura esecutiva n. 13/2021

#### 1. Premessa

In data 08.03.2021 nella procedura esecutiva n. 13/2021, promossa dal Sig.  nei confronti della società  S.R.L., in persona del suo legale rappresentante protempore   la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

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



limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data



di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

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



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

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

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i



presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85;

13) In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

15) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari,



copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

16) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le





- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare -della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile - Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile - Sez. Fallimentare - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante la Piattaforma SISTER dell’Agenzia del Territorio (*Cfr. all. n. 17*).

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

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Si precisa che nel fascicolo della procedura è presente:



1. Atto di precetto notificato, in data 12/02/2021, al sig. [REDACTED]  
[REDACTED]
2. Atto di pignoramento immobiliare notificato, in data 18/02/2021,  
alla società [REDACTED]
3. Avviso di esecuzione immobiliare notificato, in data 25/02/2021, al  
sig. [REDACTED]
4. Avviso di esecuzione immobiliare notificato, in data 26/02/2021,  
alla sig.ra [REDACTED]
5. Avviso di esecuzione immobiliare notificato, in data 03/03/2021,  
alla sig.ra [REDACTED]
6. Avviso di esecuzione immobiliare notificato, in data 03/03/2021,  
alla sig.ra [REDACTED]
7. Avviso di esecuzione immobiliare notificato ex art. 498 c.p.c., in  
data 25/02/2021, a [REDACTED]
8. Avviso di esecuzione immobiliare notificato, in data 23/02/2021,  
alla sig.ra [REDACTED]
9. Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2,  
c.p.c., resa dal notaio dott. [REDACTED] e depositata dall'avv.  
[REDACTED] in data 12/11/2020;
10. Trascrizione del pignoramento immobiliare del 18/02/2021 reg.  
gen. n. 1932 e reg. part. n. 1601;
11. Istanza di vendita.



#### 4. Quesito n. 4

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

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

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

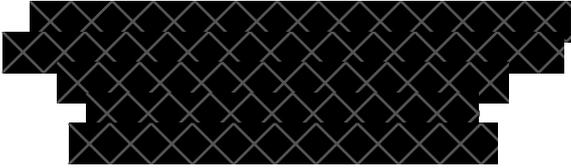
[REDACTED]





[Redacted text block containing multiple lines of obscured content]





[Redacted]



- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted]

---

[Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]



Per tutto quanto sopra esposto i beni oggetto della presente relazione sono di seguito elencati:

1. *Appezamenti di terreno iscritti al CT del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particelle 558 e 561;*
2. *Appartamento ubicato al piano terzo, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 698 sub 33;*
3. *Appartamento ubicato al piano seminterrato, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 668 sub 48;*
4. *Magazzino ubicato al piano seminterrato, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 666 sub 3;*
5. *Magazzino ubicato al piano seminterrato, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 666 sub 4;*
6. *Appartamento ubicato al piano secondo, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 19 particella 609 sub 15;*
7. *Posto auto ubicato al piano terra, iscritto al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 609 sub 52;*
8. *Appartamento ubicato al piano secondo, iscritto al C.U. del comune di San Mango di Acquino sul foglio di mappa 7 particella 1391 sub 4;*

Dal sopralluogo eseguito e dall'analisi della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro si è appurato che:

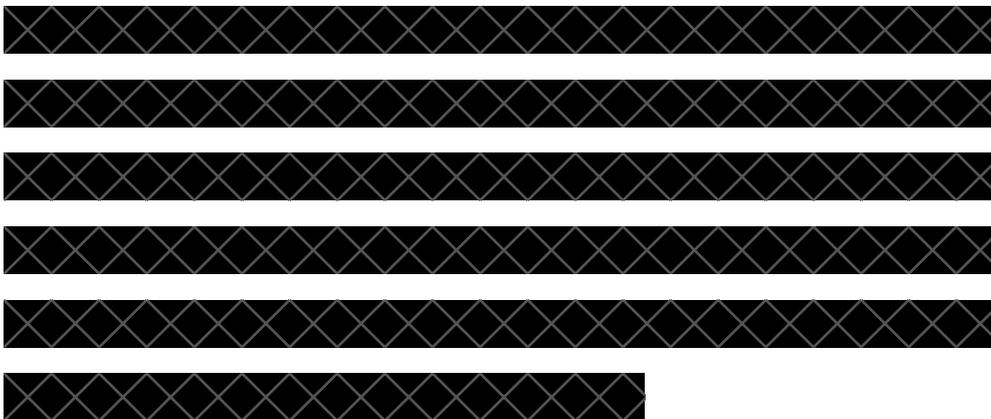
- I beni descritti nei precedenti punti dal n.1) al n.5) sono ubicati in località Prato del comune di Gizzeria;



- I beni descritti nei precedenti punti 6) e 7) sono ubicati in via Amalfi della frazione di Marina di Gizzeria;
- Il bene indicato nel punto 8) è ubicato nel comune di San Mango D' Aquino.

È, poi, emerso che:

- Il bene indicato nel punto 7), sebbene sia descritto nell'atto di pignoramento come autorimessa, è un posto auto scoperto;
- Il cespite descritto nel punto 1) non ha accesso dalla via pubblica e sulla particella 558 insiste una servitù di passaggio di fatto a favore dei terreni posti in prossimità del sotto passo autostradale.
- I beni descritti nei punti 4) e 5) non hanno alcun accesso autonomo né carrabile né pedonale dalla via pubblica.



I beni pignorati oggetto della presente relazione sono, attualmente, censiti al C.U. dei comuni di Gizzeria e San Mango D'Aquino con gli identificativi catastali esplicitati nella sottostante tabella:



Comune	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Vani/Superficie in mq)	Rendita (€)
Gizzeria	26	698	33	1	A/3	3,5	117,49
Gizzeria	26	668	48	1	A/3	4,5	151,06
Gizzeria	26	666	3	2	C/1	75	424,94
Gizzeria	26	666	4	2	C/1	78	487,43
Gizzeria	19	609	15	1	A/3	4	134,28
Gizzeria	19	609	52	3	C/6	11	10,79
San Mango D'Aquino	7	1391	4	U	A/10	5	490,63

e al catasto terreni del comune di Gizzeria con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

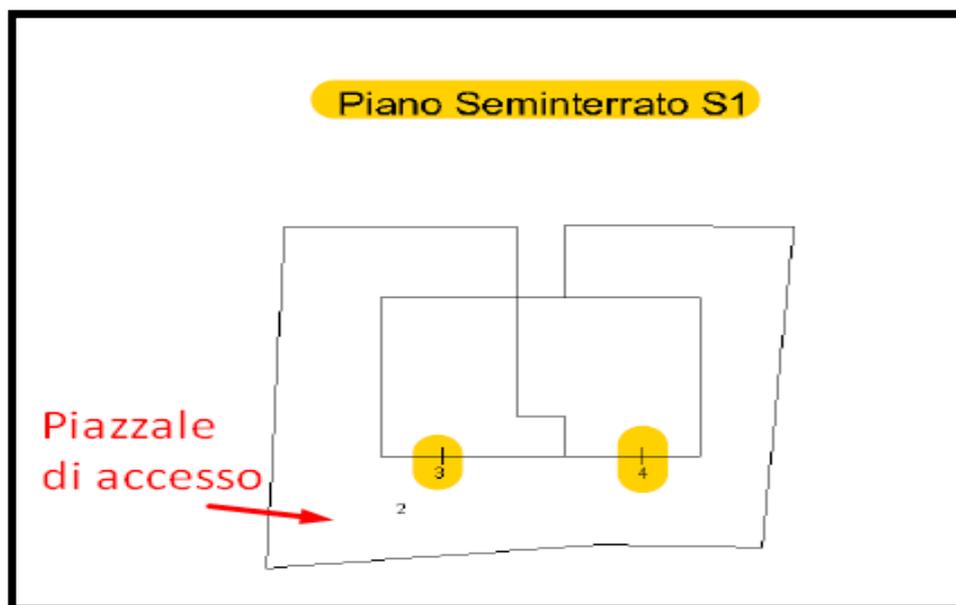
Comune	Foglio	Particella	Classe	Qualità	Consistenza (Superficie in mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
Gizzeria	26	558	2	Seminativo	1.495	6,56	1,31
Gizzeria	26	561	2	Seminativo	1.420	6,23	1,25

Al fine di facilitare la vendita dei beni lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere al raggruppamento dei citati beni in 7 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	San Mango D'Aquino	7	1391	4	U	A/10	5			490,63
2	Gizzeria	26	666	3	2	C/1	75			424,94
3	Gizzeria	26	666	4	2	C/1	78			487,43
4	Gizzeria	26	558 561		2 2	Seminativo Seminativo	1.495 1.420	6,56 6,23	1,31 1,25	
5	Gizzeria	26	698	33	1	A/3	3,5			117,49
6	Gizzeria	26	668	48	1	A/3	4,5			151,06
7	Gizzeria	19	609	15 52	1 3	A/3 C/6	4 11			134,28 10,79

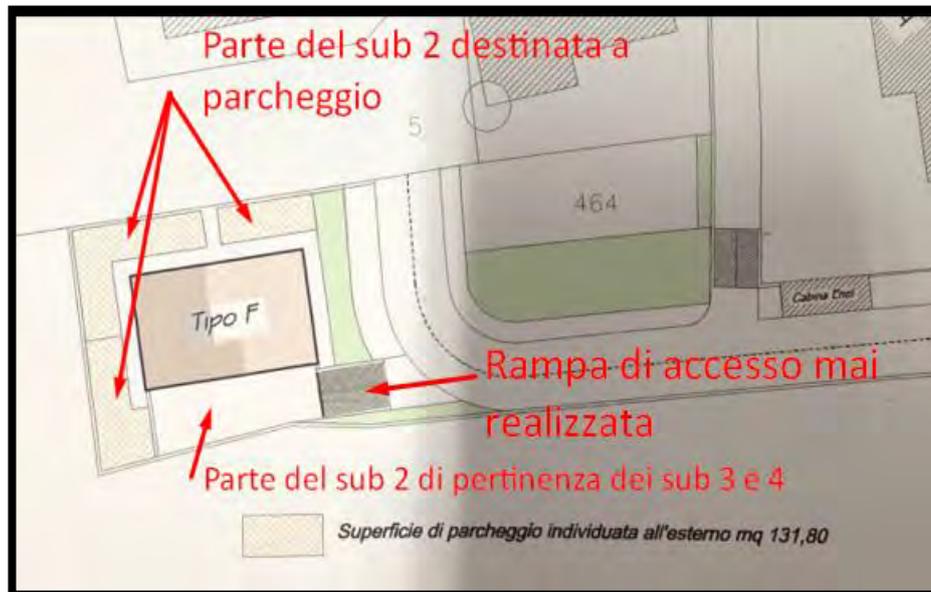


Si evidenzia, come accennato precedentemente, che i beni descritti nei lotti nn. 2 e 3, identificati con la particella 666 sub 3 e sub 4, non hanno accesso autonomo né carrabile né pedonale dalla via pubblica per la mancata realizzazione della rampa di accesso indicata nelle successive fig. 2 e 3 e che gli ingressi dei predetti beni sono raggiungibili attraverso un piazzale esterno, identificato con la particella 666 sub 2 che risulta essere in testa alla società eseguita e che non è stata interessata dall'atto di pignoramento (Cfr. fig. n.1). Il predetto sub 2 nel progetto presentato è parzialmente destinato a parcheggio (Cfr. succ. fig. 2) e pertanto, al fine di evitare che si realizzi una servitù di passaggio a favore dei potenziali acquirenti dei beni pignorati su tutta la sua estensione, a parere dello scrivente è necessario il frazionamento del detto sub in modo da scorporare la parte destinata a parcheggio da quella di pertinenza dei lotti 2 e 3 ove estendere il pignoramento ai sensi dell'art. 2912 c.c.



*Fig.1 - Stralcio elaborato planimetrico piano S1 particella 666*





*Fig.2 – Indicazione della porzione del sub 2 su cui estendere il pignoramento*

Si evidenzia infine, per come evincibile dalla sottostante fig. 3, che la rampa di accesso agli immobili descritti nei lotti nn. 2 e 3 non è mai stata realizzata ed essi sono attualmente accessibili attraverso il terreno demaniale identificato al C.T. del comune di Gizzeria sul foglio 26 con la particella 194.

Si precisa, poi, che la detta rampa oggi è di difficile realizzazione.



*Fig.3 – Indicazione rampa di accesso non realizzata*



## 4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del bene pignorato

### 4.2.1 Descrizione zona di ubicazione del bene pignorato costituente il

#### lotto n.1

Il bene pignorato costituente il lotto n. 1 è ubicato in via Mazzini del comune di San Mango D'Aquino. Trattasi di un piccolo centro urbano, con una popolazione di circa 1.467 abitanti, che è posto ad una altitudine di circa 468 s.l.m.

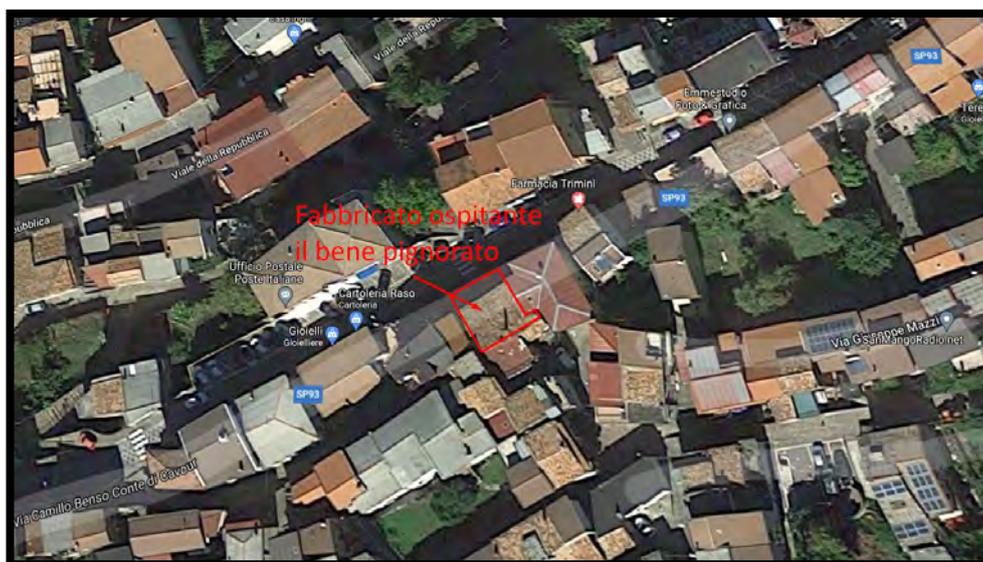
Il detto comune ha una posizione baricentrica tant'è che da essa, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere sia le vicine zone costiere dei comuni di Nocera Terinese, Falerna e Amantea, che le principali arterie di comunicazione locali quali lo svincolo autostradale (A3), l'aeroporto internazionale e la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme. Il bene pignorato è ubicato in un fabbricato che ricade nel piano di fabbricazione vigente approvata con deliberazione comunale n. 112 del 6.09.1999 in zona omogenea "A" (*centro storico*) ove l'attività edilizia è regolata dagli art.li 17, 25 e 26 delle norme tecniche di attuazione *allegate al predetto strumento urbanistico (Cfr. all. n.15)*.

Per meglio facilitare l'individuazione del bene, nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della zona di ubicazione (*Cfr. fig. nn. 4 e 5*).





*Fig. n. 4 – Stralcio foto aerea dell’area di ubicazione del fabbricato pignorato*



*Fig. n. 5 – Stralcio foto aerea fabbricato pignorato*

#### **4.2.2 Descrizione del fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 1**

L’appartamento pignorato descritto nel lotto n. 1 è ubicato al piano secondo di un fabbricato in c.a., di maggiore consistenza, accessibile dal civico n. 56 di via Mazzini del comune di San Mango D’Aquino.



Il detto fabbricato, che si compone di tre piani fuori terra, tra loro collegati mediante una scala rivestita di marmo (Identificata come bene comune non censibile con il sub 5 – *Cfr. foto n.1*), è stato costruito agli inizi degli anni duemila e al momento del sopralluogo presenta, per come evincibile dalle foto che seguono, prospetti in normale stato di conservazione e manutenzione (*Cfr. foto nn. 1, 2, 3 e 4*).



*Foto n. 1 – scala di collegamento*



*Foto n. 2 – Prospetto est*



*Foto n. 3 – Prospetto sud*



*Foto n. 4 – Prospetto nord*

#### **4.2.3 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati costituenti i lotti nn. 2, 3, 4, 5 e 6**

I beni pignorati descritti nei lotti 2, 3, 4, 5 e 6 sono ubicati in località Prato, del comune di Gizzeria (CZ) all'interno di un complesso residenziale turistico composto da 7 fabbricati. Trattasi di una località, ubicata tra i centri urbani



di Gizzeria Lido e Marina di Gizzeria, baricentrica tant'è che da tale luogo, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade statali, provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere i 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 vicina ad un tratto di spiaggia, denominata Lampara, che è molto frequentata sia locali che dai villeggianti.

Nell'anzidetto comune dal 06/5/2016 è vigente il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.4 del 31/03/2016, e dalle ricerche eseguite dal sottoscritto si è evinto che i fabbricati ospitanti i cespiti pignorati descritti nei lotti nn. 2,3,5 e 6 ricadono in zona in zona B1 (Ambito residenziale integrato e consolidato) ove l'attività edilizia è regolata dagli articoli 158 del regolamento edilizio ed urbanistico (*Cfr. all. n.15*) e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dall'art 136 del codice dei beni culturali nonché i vincoli idraulici (erosione costiera) per la vicinanza alla costa tirrenica, vincoli ferroviari per la vicinanza sia dell'Autostrada SA-RC che della linea ferroviaria Lamezia - Battipaglia.

I terreni descritti nel lotto n. 4, invece, ricadono in zona CT1 (Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi integrato) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 164 del REU e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dall'art 136 del codice dei beni culturali nonché il vincolo frane, vincoli idraulici



(erosione costiera) per la vicinanza alla costa tirrenica, vincoli ferroviari per la vicinanza sia dell'Autostrada SA-RC che della linea ferroviaria Lamezia – Battipaglia (Cfr. all. n. 15).

La zona di ubicazione del lotto 4 ricade all'interno della perimetrazione delle aree soggette a rischio frane. Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati, nelle immagini che seguono, sono raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione (Cfr. fig.re nn. 6, 7, 8 e 9).



*Fig. n.6 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione dei lotti nn.2, 3, 4, 5 e 6*



*Fig. n.7 – Stralcio foto aerea relativa al fabbricato ospitante i lotti nn.2 e 3*



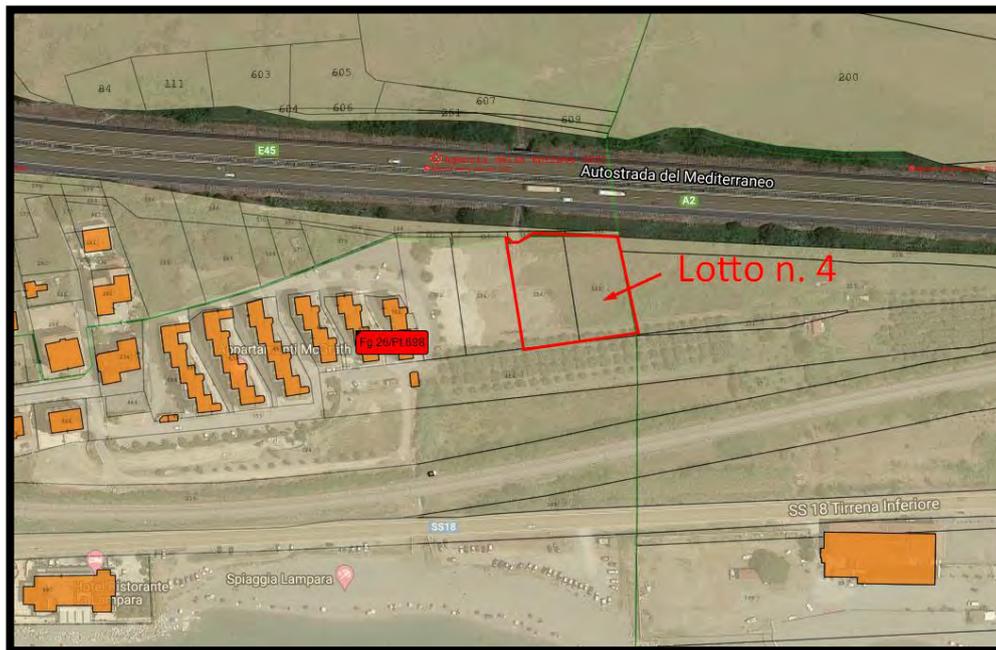


Fig. n. 8 – Stralcio sovrapposizione mappa catastale foglio 26 e foto aerea indicante la posizione del lotto n. 4



Fig. n.9 – Stralcio foto aerea relativa ai fabbricati ospitanti i lotti nn.5 e 6



Si evidenzia, infine, che la posizione del lotto 4 è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine: 38°57'01.67''N e longitudine: 16°10'02.51''E.

#### **4.2.4 Descrizione del fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn. 2 e 3**

I cespiti pignorati descritti nei lotti nn. 2 e 3 sono dei magazzini localizzati al piano seminterrato di un fabbricato in c.a. di quattro piani f.t. 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. 5, 6, 7 e 8*)

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°56'59.24''N e longitudine: 16°09'51.91''E.



*Foto n. 5 – Prospetto sud*



*Foto n. 6 – Prospetto ovest*





Foto n. 7 – Prospetto est



Foto n. 8 – Prospetto nord

#### **4.2.5 Descrizione del fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 5**

L'appartamento pignorato descritto nel lotto n. 5 è ubicato al piano terzo di un fabbricato in c.a., che si compone di quattro piani fuori terra, tra loro collegati mediante una scala rivestita di marmo (identificata come bene comune non censibile con il sub 22 – Cfr. foto n. 1), oltre il seminterrato.

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°57'00.52''N e longitudine: 16°09'57.85''E.





*Foto n. 9 – Scala di collegamento*



*Foto n. 10 – Prospetto ovest*



*Foto n. 10 – Prospetto sud*



*Foto n. 11 – Prospetto est*

#### **4.2.6 Descrizione del fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 6**

Il cespite pignorato descritto nel lotto n. 6 è un appartamento ubicato al piano seminterrato di un fabbricato in c.a., composto da quattro piani fuori terra oltre il seminterrato, e non è collegato con i piani in elevazione.

Il 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 (*Cfr. foto nn. 12, 13, 14 e 15*). La posizione del fabbricato ospitante il bene è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine: 38°57'00.07''N e longitudine: 16°09'54.16''E.





*Foto n. 12 – Prospetto ovest*



*Foto n. 13 – Ingresso sul prospetto ovest*



*Foto n. 14 – Prospetto est*



*Foto n. 15 – Prospetto sud*

#### **4.2.7 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati costituenti il lotto n. 7**

I cespiti pignorati descritti nel lotto 7 sono ubicati, in via Amalfi, frazione Marina di Gizzeria, del comune di Gizzeria (CZ).

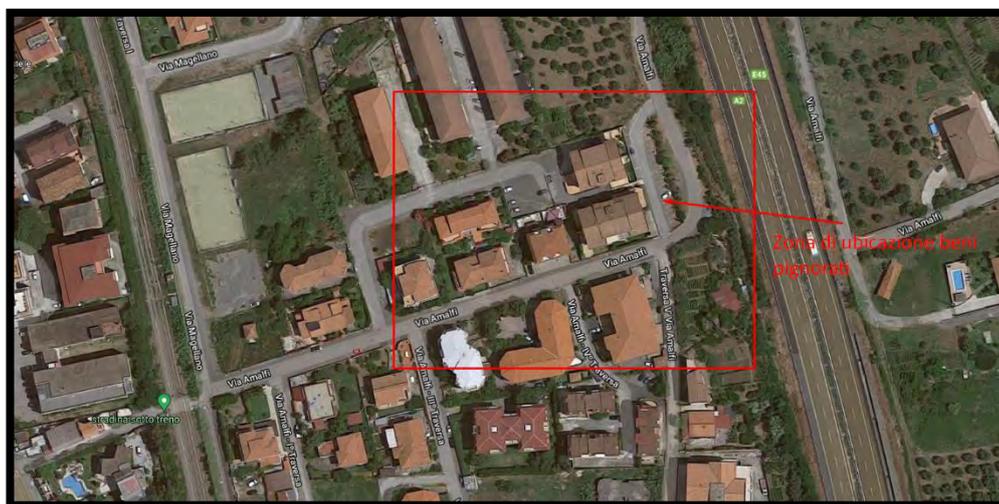
Trattasi di una zona baricentrica tant'è che da tale luogo, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade statali, provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere i diversi comuni della costa tirrenica e le principali arterie di comunicazione locali quali la strada statale SS280 (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 vicina al lungomare A. Vespucci.

Nel comune anzidetto dal 06/5/2016 è vigente il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.4 del 31/03/2016, e dalle ricerche eseguite dal sottoscritto si è evinto che i fabbricati ospitanti i lotti pignorati ricadono in zona in zona B1 (Ambito residenziale integrato e consolidato) ove l'attività edilizia è regolata dagli articoli 158 del regolamento edilizio ed urbanistico (*Cfr. all. n.15*) e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dall'art 136 del codice dei beni culturali.

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati, nelle immagini che seguono, sono raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione (*Cfr. fig.re nn. 10 e 11*).



*Fig. n.10– Stralcio foto aerea relativa ai fabbricati ospitanti i lotti nn.4 e 5*





Fig. n.11 – Stralcio foto aerea relativa fabbricato ospitante il lotto n. 7

#### 4.2.8 Descrizione del fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 7

I beni pignorati descritti nel lotto n.7 consistono in un posto auto scoperto e in un appartamento per civile abitazione ubicato piano secondo di un fabbricato in c.a. composto da quattro piani fuori terra tra loro collegati sia mediante una scala in c.a. che un ascensore che sono individuati sull'elaborato planimetrico con il sub 2

Il 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 (Cfr. foto nn. 16, e 17).

La posizione del fabbricato ospitante i beni pignorati è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: latitudine:38°58'04.33''N e longitudine:16°09'14.73''E.





Foto n. 16 – Prospetto est



Foto n. 17 – Prospetto nord

#### **4.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto in cui è ubicato il bene.**

##### **4.3.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1**

Il lotto n.1 è costituito da un appartamento utilizzato come ufficio, ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del comune di San Mango D'Aquino, sul foglio di mappa 7 particella 1391 sub 4, categoria A/10, classe U, consistenza di 5 vani, rendita € 490,63 (*Cfr. all. n.2*). L'anzidetto immobile è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 24/08/2004 a seguito della variazione n. 3766.1/2007 (ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO protocollo n. CZ0141381). Il relativo mappale è stato costituito in data 24/08/2004 a seguito della variazione n. 33830.1/2004 (VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE protocollo n. CZ0194163). In epoca precedente al 24/08/2004 e sin dall'impianto meccanografico il bene era identificato sul foglio 7 con il mappale 697 sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani e rendita £ 253. L'immobile confina: **a sud-est e nord-est è libero e prospiciente** con via G. Mazzini, **a nord-ovest** è libero e prospiciente su via



Camillo Benso e a **sud-ovest** con il fabbricato identificato sullo stesso foglio con la particella 1390 (Cfr. all. n. 8). L'unità abitativa, che è accessibile dal vano scala identificato con il sub 5, ha un'altezza di 2,73 m ed una superficie utile complessiva di circa **83,40 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari a 8,70 mq), un disimpegno (sup. utile pari a 2,48 mq), un bagno (sup. utile pari a 4,09 mq), quattro uffici (sup. utile rispettivamente pari a 16,22 mq, 23,02 mq, 9,09 mq e 17,76 mq) e un ripostiglio (sup. utile di circa 2,04 mq) (Cfr. fig. n.12).  
A servizio del predetto appartamento ci sono quattro balconi (superficie utile complessiva di circa 4,61 mq), ubicati rispettivamente sui prospetti nord-ovest, sud-est, e nord-est, nonché una quota parte del sottotetto.

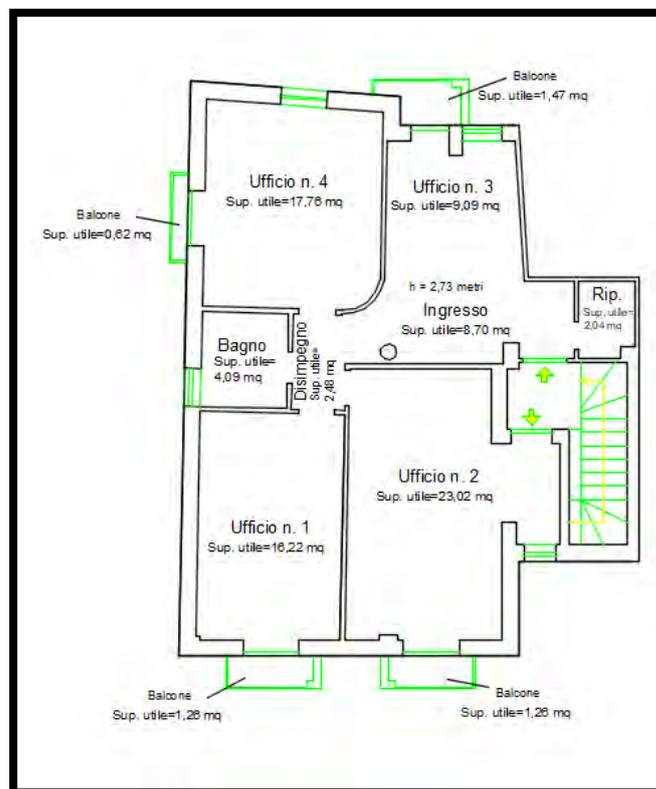


Fig. n.12– Rilievo appartamento part. 1391 sub 4 – Piano secondo



Al momento del sopralluogo il descritto immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti degli uffici in gres, rivestimenti e pavimenti dei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi in alluminio provvisti di tapparelle avvolgibili, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti di cui, però va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 18 alla n.23).



**Foto n. 18 – Ufficio n.3**



**Foto n. 19 – Ripostiglio**



**Foto n. 20 – Ufficio n. 2**



**Foto n. 21 – Ufficio n. 4**



**Foto n. 22 – Bagno**



**Foto n. 23 – Ufficio n.1**



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

Il lotto n.2 è costituito da un magazzino commerciale, 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 mq/vani)	Rendita (€)
2	Gizzeria	26	666	3	2	C/1	75	424,94

Il cespite è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 12/06/2019 a seguito della variazione n. 6761.1/2019 (ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO protocollo n. CZ0041372). Il mappale è stato costituito in data 11/07/2007 a seguito della variazione n. 1217.1/2007 (Costituzione protocollo n. CZ0204519) e in epoca precedente il fabbricato ospitante il bene pignoro non era ancora stato accatastato.

Il bene confina: **a nord, sud e ovest** con il piazzale esterno di accesso identificato sullo stesso foglio con la particella 666 sub 2 e a est con il sub 4 (Cfr. all. n. 8).

L'unità abitativa ha un'altezza di 3,13 m ed una superficie utile complessiva di circa **62,95 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti (Cfr. fig. n.13): n. 3 vani (sup. utile rispettivamente pari a 36,74 mq, 5,86 mq e 6,54 mq), n. 2 bagni con antibagno (sup. utile rispettivamente pari a 3,73 mq e 7,93 mq) e un disimpegno (sup. utile pari a 2,15 mq).



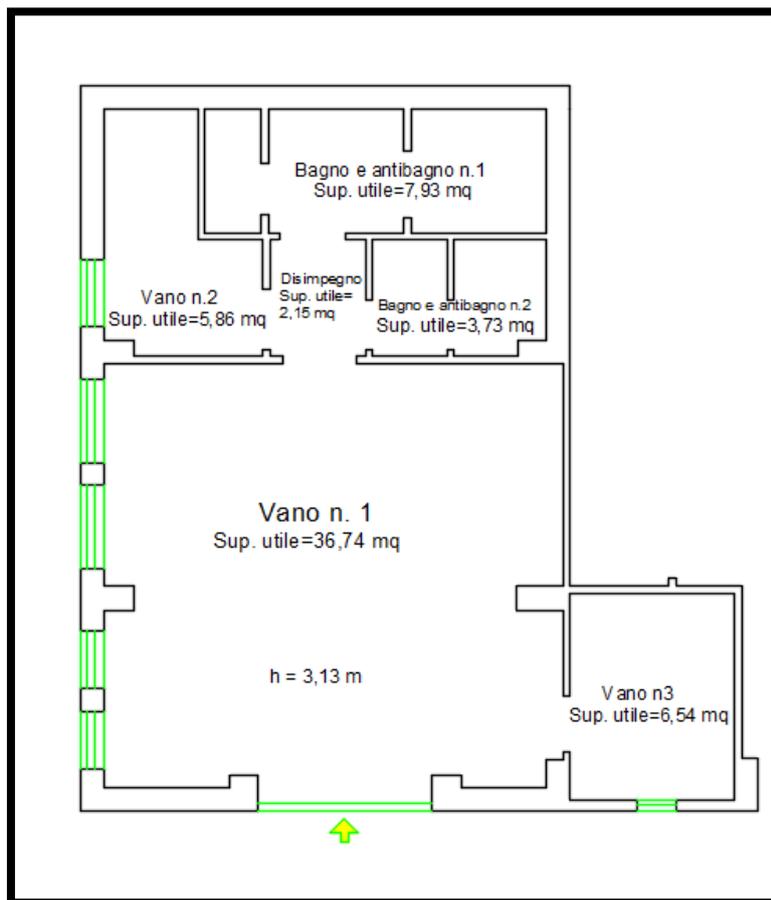


Fig. n.13– Rilievo magazzino part. 666 sub 3 – Piano seminterrato

Al momento del sopralluogo il descritto immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti degli uffici 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, controsoffitto in cartongesso, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti di cui, però va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 24 alla n.33).

Si evidenzia che nell'immobile sono presenti evidenti fenomeni di umidità per risalita.





**Foto n. 24 – Vano n. 1**



**Foto n. 25 – Vano n. 1**



**Foto n. 26 – Vano n. 2**



**Foto n. 27 – Vano n. 2**



**Foto n. 28 – Antibagno n.1**



**Foto n. 29 – Bagno n.1**



**Foto n. 30 – Bagno n.1**



**Foto n. 31 – Bagno e antibagno n.2**





Foto n. 32 – Vano n.3



Foto n. 33 – Vano n.3

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

Il lotto n.3 è costituito da un magazzino commerciale, 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 mq/vani)	Rendita (€)
3	Gizzeria	26	666	4	2	C/1	78	487,43

Il cespite identificato con il sub 4 è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 12/06/2019 a seguito della variazione n. 6761.1/2019 (ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO protocollo n. CZ0041372). Il predetto mappale è stato costituito in data 11/07/2007 a seguito della variazione n. 1217.1/2007 (Costituzione protocollo n. CZ0204519) mentre in epoca precedente al 11/07/2007 il fabbricato ospitante il bene pignorato non era ancora stato accatastato. Il sub 4 confina: **a nord, sud e est** con il piazzale esterno di accesso identificato sullo stesso foglio con la particella 666 sub 2 e a ovest con il sub 3. (Cfr. all. n. 8).



L'unità abitativa ha un'altezza di 3,13 m ed una superficie utile complessiva di circa **72,89 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti (Cfr. fig. n.14): n. 2 vani (sup. utile rispettivamente pari a 56,22 mq e 13,24 mq), un bagno con antibagno (sup. utile pari a 3,43 mq).

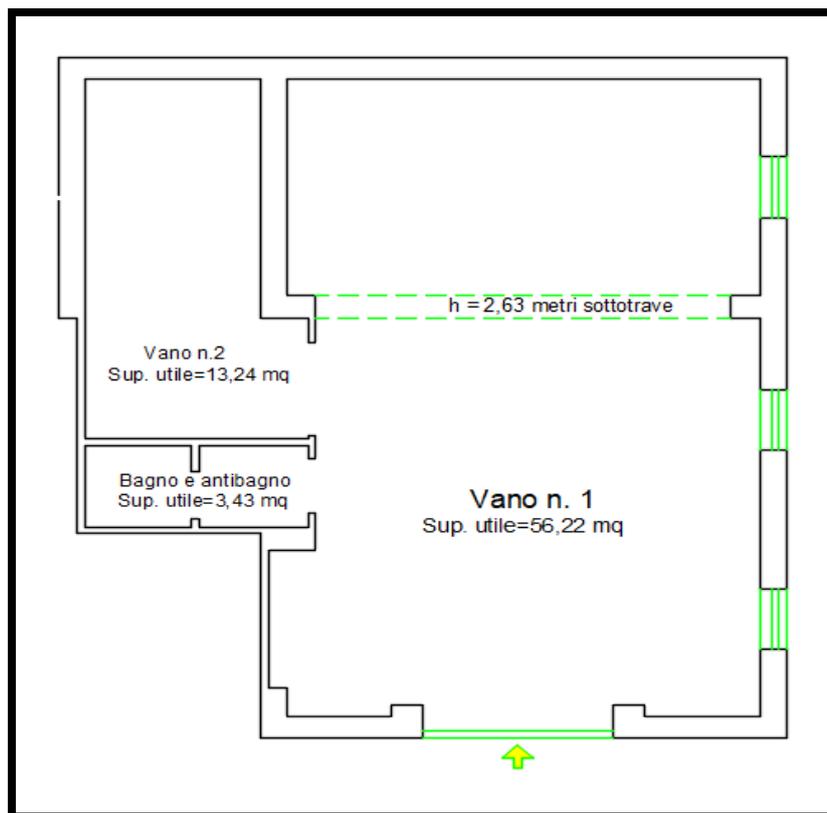


Fig. n.14 – Rilievo magazzino part. 666 sub 4 – Piano seminterrato

Al momento del sopralluogo il descritto immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti degli uffici 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, controsoffitto in cartongesso e impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti di cui, però va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 34 alla n.37).



Si evidenzia che nell'immobile sono evidenti fenomeni di umidità per risalita e nel bagno il rivestimento è incompleto. Si osserva, infine, che è assente la porta di collegamento tra i vani n. 1 e n.2.



**Foto n. 34 – Bagno con antibagno**



**Foto n. 35 – Vano n. 2**



**Foto n. 36 – Vano n. 1**



**Foto n. 37 – Vano n. 1**

#### **4.3.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4**

Il lotto n.4 è costituito da un terreno con giacitura pianeggiante ubicato in località Prato del comune di Gizzeria. Il lotto ha una superficie complessiva di circa 2.915 mq ed è identificato al C.U. del comune di Gizzeria con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

<b>Lotto</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Classe</b>	<b>Qualità</b>	<b>Consistenza (Superficie in mq)</b>	<b>Reddito dominicale (€)</b>	<b>Reddito Agrario (€)</b>
4	Gizzeria	26	558	2	Seminativo	1.495	6,56	1,31
			561	2	Seminativo	1.420	6,23	1,25



Il terreno identificato con la particella 558 è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 19/07/2004 a seguito della variazione n. 207.1/2004 (Frazionamento protocollo n. CZ158454U) mentre in epoca antecedente a tale data era compreso nel terreno identificato con la particella 133 costituita con il frazionamento n. 3270 del 04/09/1990. In epoca precedente al 04/09/1990 e fin dall'impianto meccanografico il terreno era compreso nella particella 94 della superficie di circa 6.160 mq.

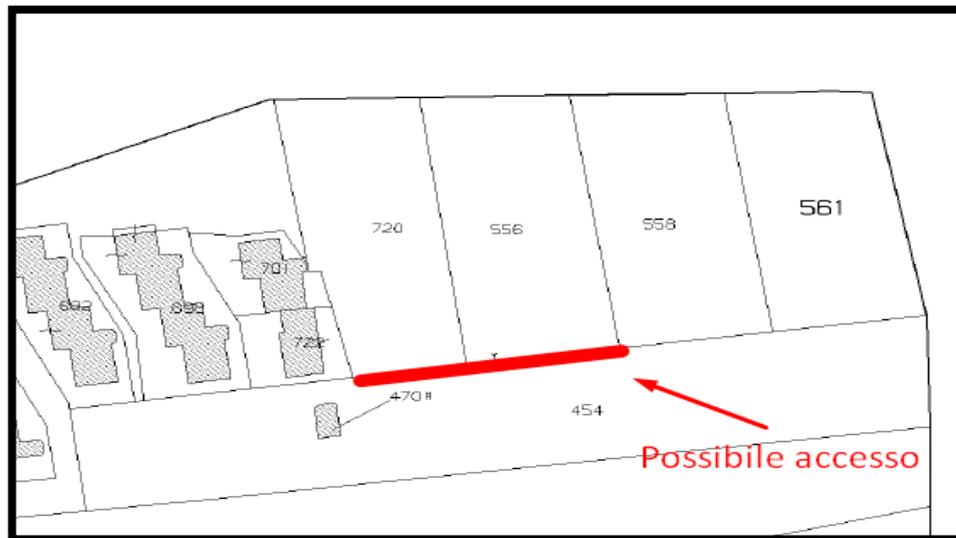
Il terreno identificato con la particella 561 è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 19/07/2004 a seguito della variazione n. 207.1/2004 (Frazionamento protocollo n. CZ158454U) mentre in epoca antecedente a tale data era compreso nel terreno identificato con la particella 134 costituita con il frazionamento n. 3270 del 04/09/1990.

In epoca precedente al 04/09/1990 e fin dall'impianto meccanografico il terreno era compreso nella particella 94 della superficie di circa 6.160 mq.

Il lotto confina: **a nord** con il terreno identificato con le particelle 559, 560 e 562, **a sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 454, **a ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 556 e ad **est** il terreno identificato sul foglio 29 con la particella 217 (*Cfr. all. n. 8*).

Il fondo contraddistinto con la particella 558 e 561 non è accessibile da alcuna strada comunale e l'accesso è possibile solo creando una servitù di passaggio sulle particelle 720, 556 (di proprietà della società esecutata) e 454 (di proprietà di RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI INSIGLA RFI con sede in ROMA) (*Cfr. fig. n.15*).





*Fig. n.15 – Rappresentazione del potenziale accesso*

Si evidenzia che sulla particella pignorata contraddistinta con particella 558 di fatto esiste una servitù di passaggio per consentire l'accesso al sottopasso autostradale. Al momento del sopralluogo il descritto lotto si presenta incolto ed è ubicato in zona CT1 (Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi integrato) (Cfr. all. n. 1 e successiva foto n.38).



*Foto n. 38 –Lotto n.4*



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

Il lotto n.5 è costituito da un appartamento, ubicato 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	698	33	1	A/3	3,5	117,49

Il cespite è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 30/06/2011 a seguito della variazione n. 15078.1/2019 (VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE protocollo n. CZ0156339) mentre in epoca precedente al 30/06/2011 era individuato al CU del medesimo comune e foglio con la particella 698 sub 29 categoria catastale C/2 e superficie di 54 mq. Il predetto mappale è stato costituito in data 12/07/2010 a seguito della variazione n. 1951.1/2010 (Costituzione protocollo n. CZ0128184) e in epoca precedente al 12/07/2010 il fabbricato ospitante il bene non era accatastato.

Il cespite confina: **a ovest e est** è libero e prospiciente sul piazzale esterno, a **nord** con l'appartamento identificato con il sub 34 e a **sud** con l'appartamento identificato con il sub 32. (Cfr. all. n. 8). L'unità abitativa ha un'altezza variabile da 2,14 m a 3,17 m ed una superficie utile complessiva di circa **49,23 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: n. 2 camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a 13,09 mq e 8,63 mq), un bagno (sup. utile pari a 4,51 mq), un ingresso-cucina deposito (sup. utile di



circa 21,35 mq) e un disimpegno (sup. utile pari a 1,65 mq) (Cfr. fig. n.16) e a suo servizio c'è una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 16,37 mq.

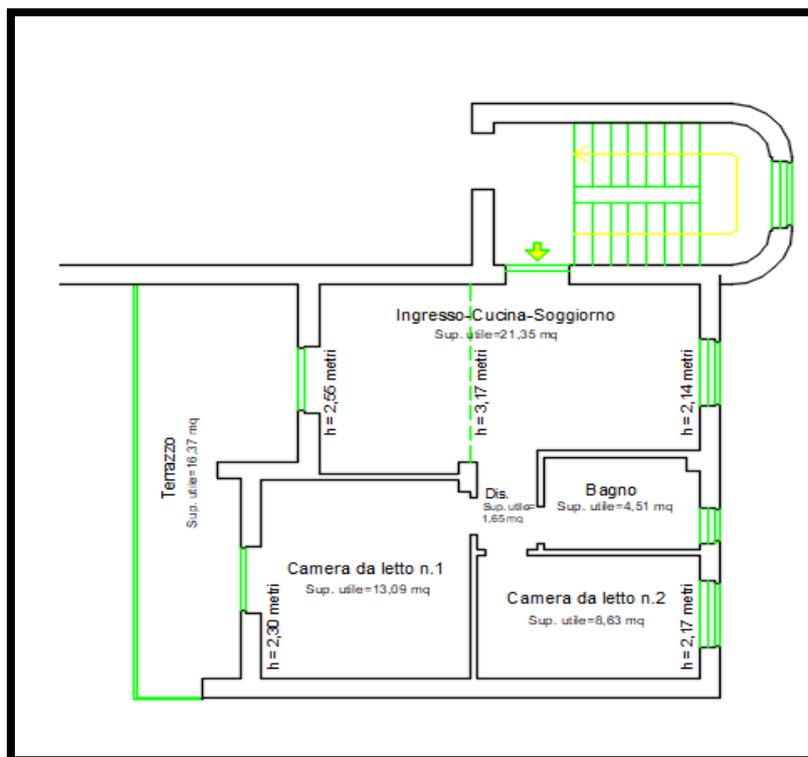


Fig. n.16 – Rilievo appartamento part. 698 sub 33 – Piano terzo

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti degli uffici 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 di cui, però va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 39 alla n.44).





*Foto n. 39 – Ingresso-Cucina Soggiorno*



*Foto n. 40 – Ingresso-Cucina Soggiorno*



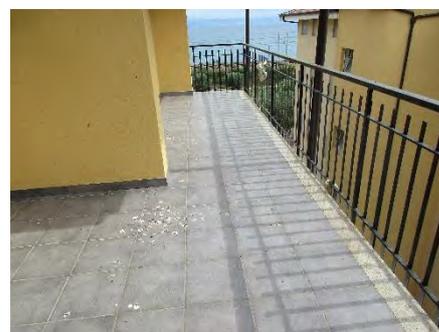
*Foto n. 41 – Bagno*



*Foto n. 42 – Camera da letto n. 1*



*Foto n. 43 – Camera da letto n.2*



*Foto n. 44 – Terrazzo*

#### **4.3.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 6**

Il lotto n.6 è costituito da un appartamento, 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 (€)
2	Gizzeria	26	668	48	1	A/3	4,5	151,06

Il cespite è distinto con gli identificativi catastali su menzionati dal 07/09/2012 a seguito della variazione n. 12324.1/2012 (FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO protocollo n. CZ0151381) mentre in epoca antecedente al 30/06/2011 il bene era individuato al C.U. del medesimo comune e foglio con la particella 668 sub 41 e 42. Il predetto mappale è stato costituito in data 02/07/2007 a seguito della variazione n. 197562.1/2007 (Costituzione protocollo n. CZ0197562) e in epoca precedente al 02/07/2007 il fabbricato ospitante il bene pignorato non era ancora accatastato.

Il cespite confina: **a ovest** con la corte esterna, **a est** con terrapieno, a **nord** con l'immobile identificato con il sub 43 e a **sud** con l'immobile identificato con il sub 40. (Cfr. *all. n. 8*). L'unità abitativa ha un'altezza di 2,93 m ed una superficie utile complessiva di circa **58,56 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: n. 2 camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a 8,20 mq e 12,46 mq), un bagno (sup. utile pari a 3,77 mq), un ingresso-cucina (sup. utile di circa 24,08 mq) e un deposito (sup. utile pari a 10,05 mq) (Cfr. *fig. n.17*). A servizio del descritto appartamento c'è una corte esterna, ubicata sul lato ovest, della superficie di circa 62,24 mq. Si evidenzia che la camera da letto n. 1 non ha le caratteristiche igienico sanitarie per essere abitabile atteso che la superficie della finestra è pari a



circa 0.60 mq quindi inferiore ad 1/8 di quella del pavimento che pari a 1.02 mq (8,20/8) inoltre nelle camere da letto si sono evidenziati fenomeni di umidità da risalita. Si evidenzia, infine, che l'altezza del locale deposito, tranne che per un breve tratto iniziale, è pari a 2,27 m.

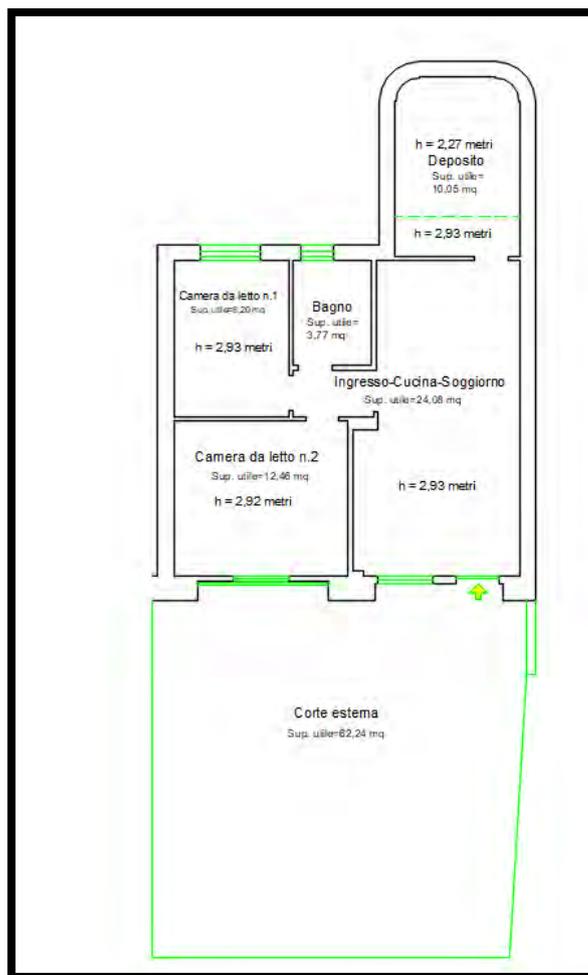
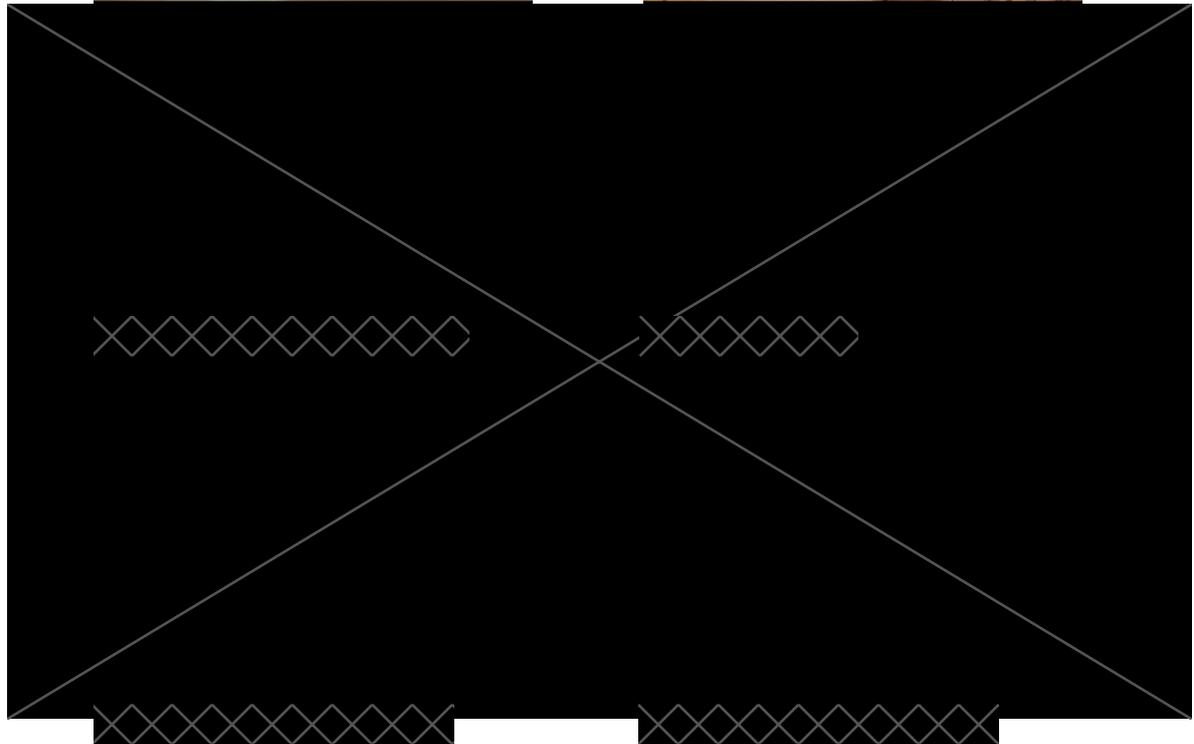
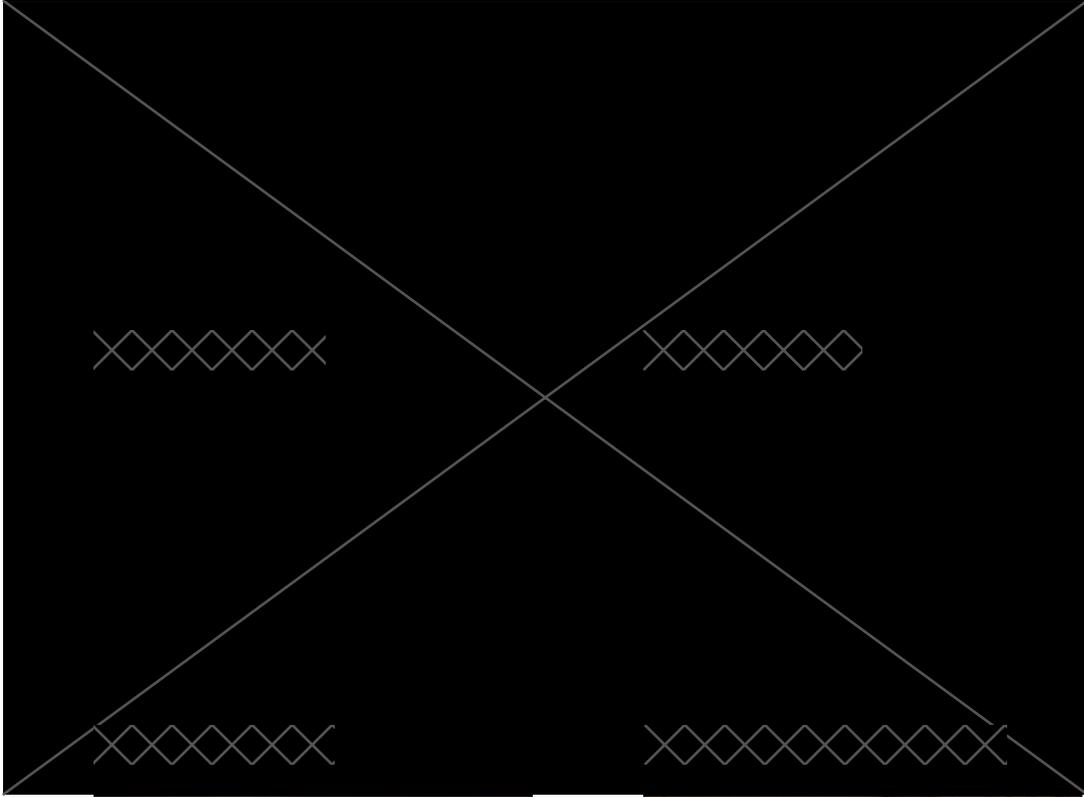
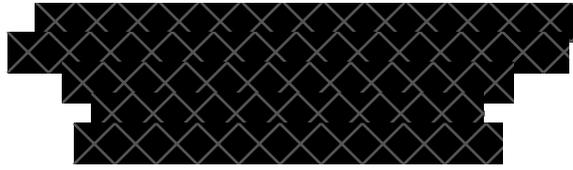
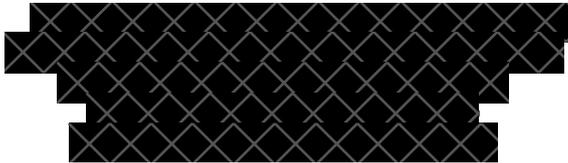


Fig. n.17 – Rilievo appartamento part. 698 sub 33 – Piano terzo

Al momento del sopralluogo il descritto immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti degli uffici 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 di cui,



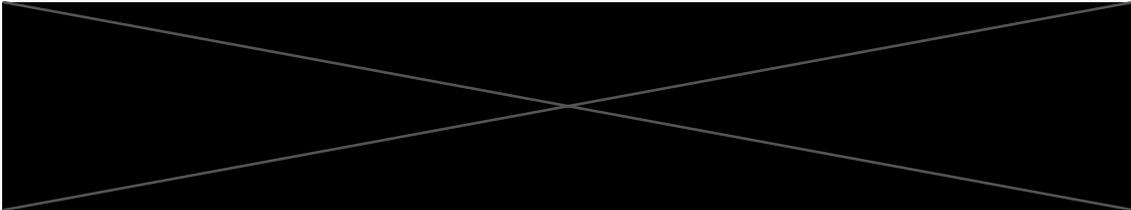




---

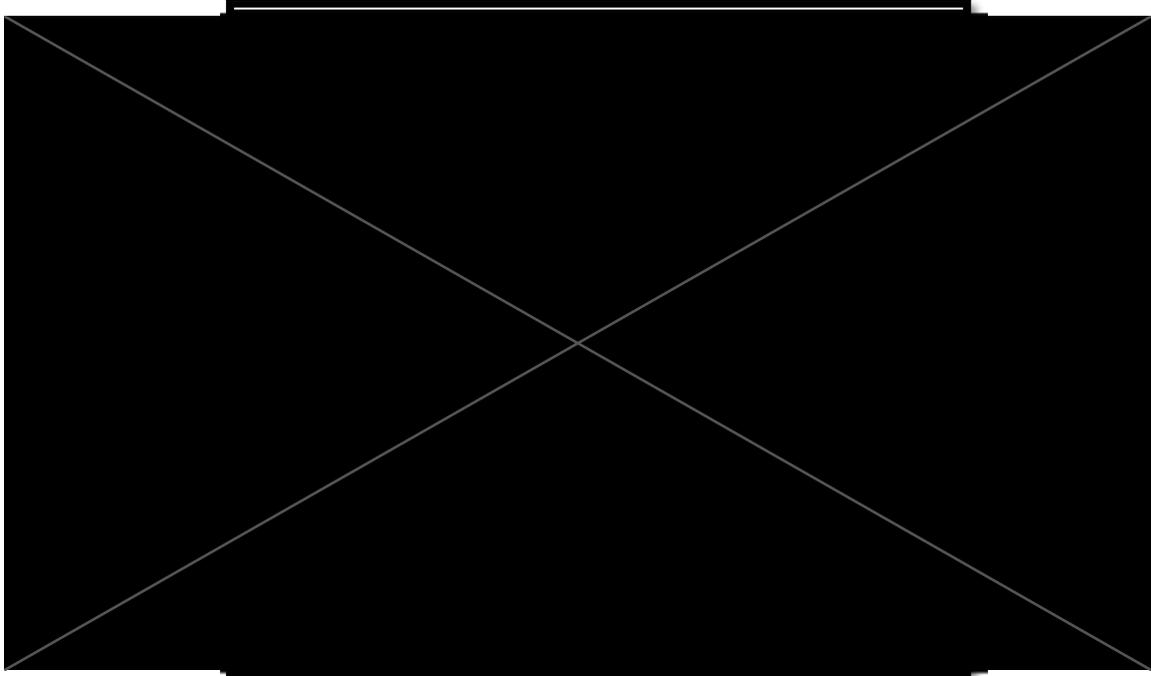
#### 4.3.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 7

[Redacted text block]



[Redacted text block]

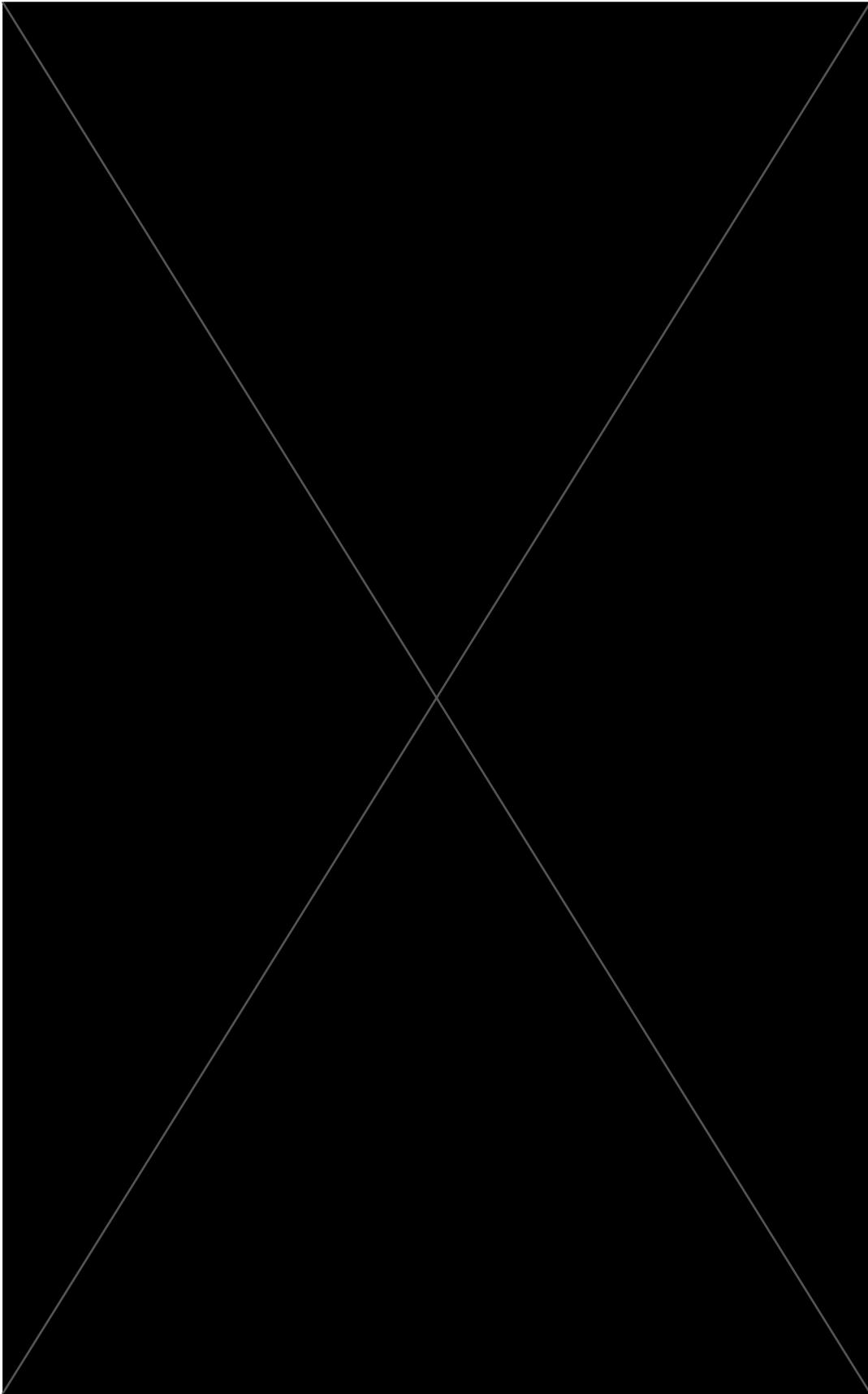


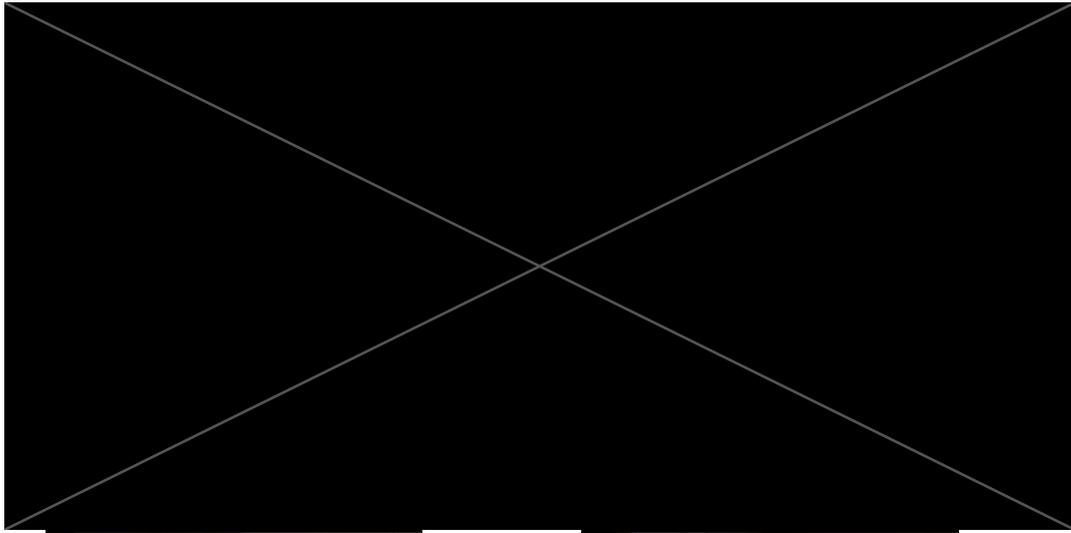


*Fig. n.18 – Rilievo appartamento part. 609 sub 15 – Piano secondo*

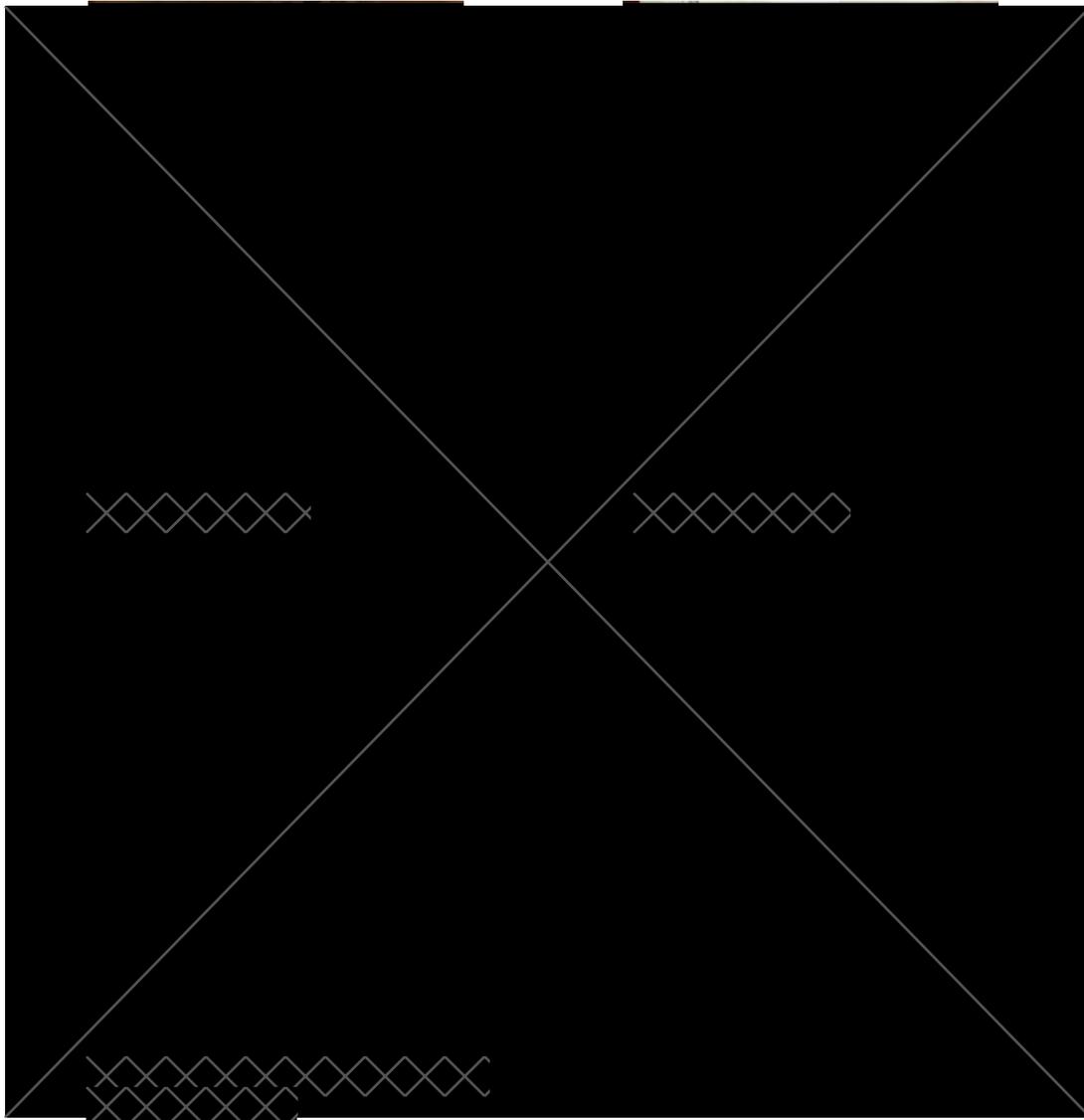


**Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO**  
**C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)**  
**Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847**  
**E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)**  
**Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)**





*Foto n. 55 – Camera da letto n.1*



#### 4.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme - cancelleria esecuzioni immobiliari - è emerso che a carico della società esecutata, al momento del conferimento dell'incarico, non pendono procedure esecutive o fallimentari, aventi ad oggetto il bene oggetto della presente relazione, ulteriori rispetto alla presente procedura (*Cfr. all. n.5*).

#### 5. Quesito n. 5

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

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

Il bene pignorato, descritto nel lotto n.1 e censito al C.U. del comune di San Mango D'Aquino sul foglio di mappa 7 particella 1391 sub 4 è pervenuto alla società  dal sig.  in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco rep. n. 131829 del 19/02/2007, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 01/03/2007 ai nn. 3583 del registro generale e 2437 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).



Il sig. [REDACTED] ha acquisito le quote di 1/6 e 1/2 della proprietà del predetto appartamento (all'epoca identificato con la particella 697 sub 4) rispettivamente dai sig.ri [REDACTED] in forza dell'**atto di divisione a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n. 71159 del 20/06/2001**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 05/07/2001 ai nn. 13388 del registro generale e 10561 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

I sig.ri [REDACTED], [REDACTED] hanno acquisito rispettivamente la quota di 1/3, 1/6, e 1/2 della proprietà del predetto appartamento (all'epoca identificato con la particella 697 sub 1) dal [REDACTED] in forza dell'**atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione rep. n. 66350 del 17/01/2000**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21/01/2000 ai nn. 1145 del registro generale e 877 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

Il bene (all'epoca identificato con la particella 697 sub 1) era pervenuto al sig. sig. [REDACTED] dal sig. [REDACTED] in forza dell'**atto di compravendita a rogito del notaio Longo Domenico rep. n. 5072 del 24/06/1989**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 18/07/1989 ai nn. 10870 del registro generale e 8901 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

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



## 5.2 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti n. 2, 3, 4, 5 e 6

I cespiti descritti nei lotti 2, 3, 4, e 5 sono di proprietà della società eseguita mentre il bene descritto  che lo ha acquistato dalla società eseguita in forza dell'**atto di compravendita a rogito del notaio Gianluca Perrella rep. n. 104645 del 24/06/2021**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 24/06/2021 ai nn. 8653 del registro generale e 7139 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

I terreni su cui sono stati costruiti gli immobili pignorati descritti nei lotti nn. 2, 3, 5, e 6, nonché i terreni descritti nel lotto n. 4 sono pervenuti alla società  dalla sig.ra  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  il terreno identificato con la particella 462 su cui oggi insiste il fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn. 2 e 3 è pervenuto dalla società SABET S.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  il predetto terreno era 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 descritto nel lotto 4, nonché quello identificato con la particella 597 su cui oggi insiste il fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 5 e quello identificato con la particella 492 su cui oggi insiste il fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n. 6 è pervenuto dalla società SABET S.R.L. 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*).

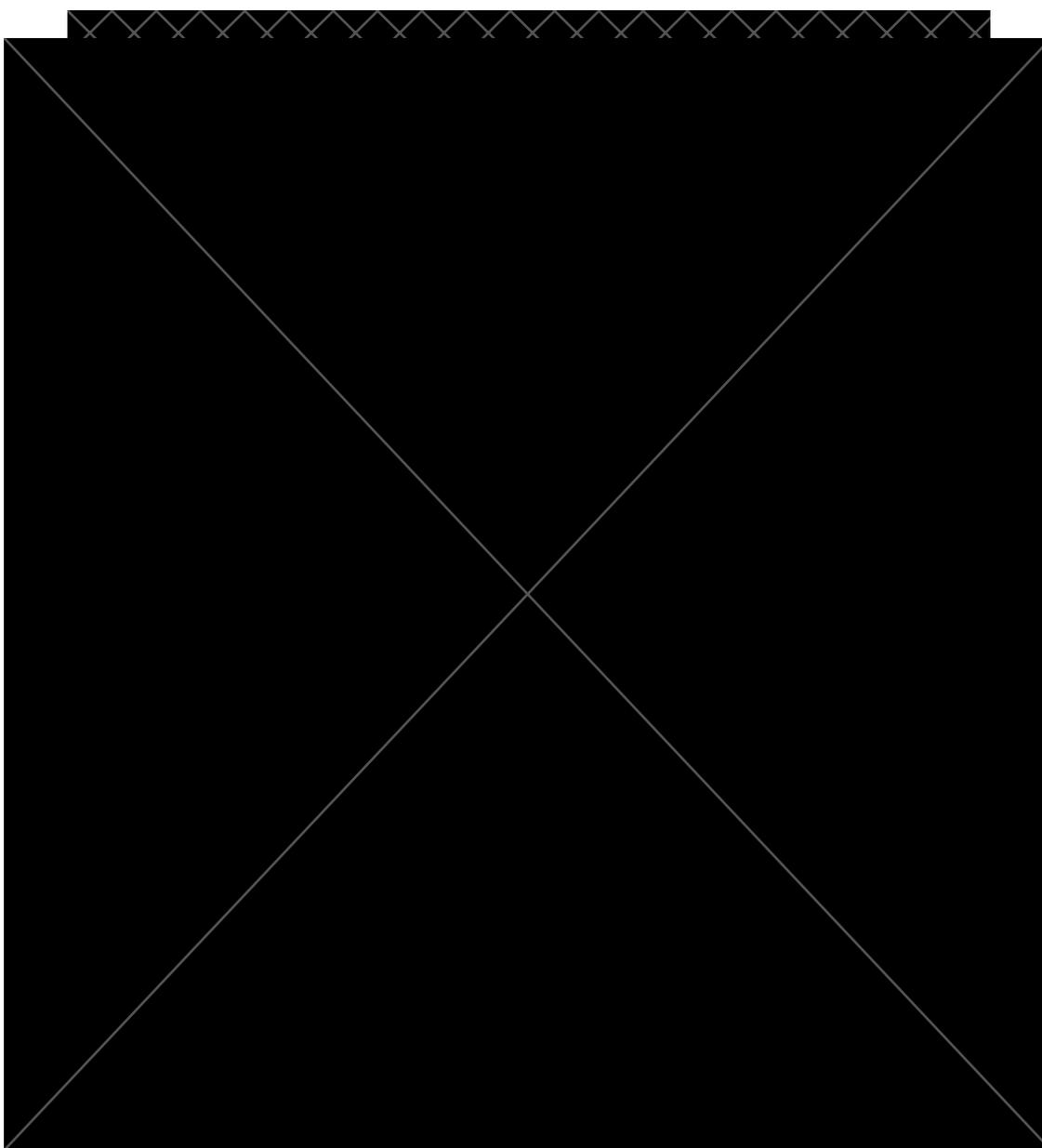
Alla società  terreno su cui sono stati costruiti i fabbricati ospitanti i lotti nn. 5 e 6 è pervenuto in forza **dell'atto di compravendita del 14/06/1984 rep. n. 18533 a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito**, registrato a Lamezia Terme il 26/06/1984 al n. 1985 e trascritto a Catanzaro il 28/06/1984 ai nn 12411 del registro generale e 10980 del registro particolare mentre il terreno descritto nel lotto n.4 è pervenuto 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.**

### **5.3 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n. 7**





**6. Quesito n. 6**

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

Il compendio periziato è di proprietà esclusiva della società esecutata e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura del bene pignorato.



## 7. Quesito n. 7

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

I beni pignorati descritti nei lotti n.1, 2, 3, 4 e 5 sono nella disponibilità della società esecutata.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate del comune di Lamezia Terme, in data 19/05/2021 con prot. n. 35883, è emerso che relativamente ai suddetti beni pignorati non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato oneroso (Cfr. all. n.13) mentre si è evinto che i beni descritti nei lotti nn. 6 e 7 non sono nella disponibilità della società esecutata. Più precisamente si è evinto che:

-   
  
  




[REDACTED]

Si osserva infine che dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (*Cfr. all. n.14*) sono stati rinvenuti i seguenti atti di comodato e/o locazione:

- Contratto di comodato gratuito n. 1233 del 12/12/2017 avente ad oggetto l’immobile censito nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 683 sub 30;
- Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria n. 1283 del 27/08/2020 avente ad oggetto l’immobile censito nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 701 sub 10;



- Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria n. 1285 del 27/08/2020 avente ad oggetto l'immobile censito nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 682 sub 22;
- Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria n. 1286 del 27/08/2020 avente ad oggetto l'immobile censito nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 682 sub 23;

Si specifica che i predetti contratti riguardano beni immobili che sono stati esclusi dalla stima con specifiche ordinanze del G.E.

#### 8. Quesito n. 8

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

L'esecutato è la società



#### 9. Quesito n. 9

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico*



*artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”*

#### **Lotto n. 1**

Il cespite pignorato, ubicato in via Mazzini del comune di San Mango D' Aquino (CZ) e identificato al C. U del medesimo comune sul foglio di mappa 7 particella 1391 sub 4, non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza esso, però, ricade in una zona sottoposta sia a rischio frane R2 (ai sensi dell'art. 1 bis L. 365/2000, dell'art. 17 L. 183/1989 e dell'art. 1 L. 267/1998 e s.m.i.) che sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.



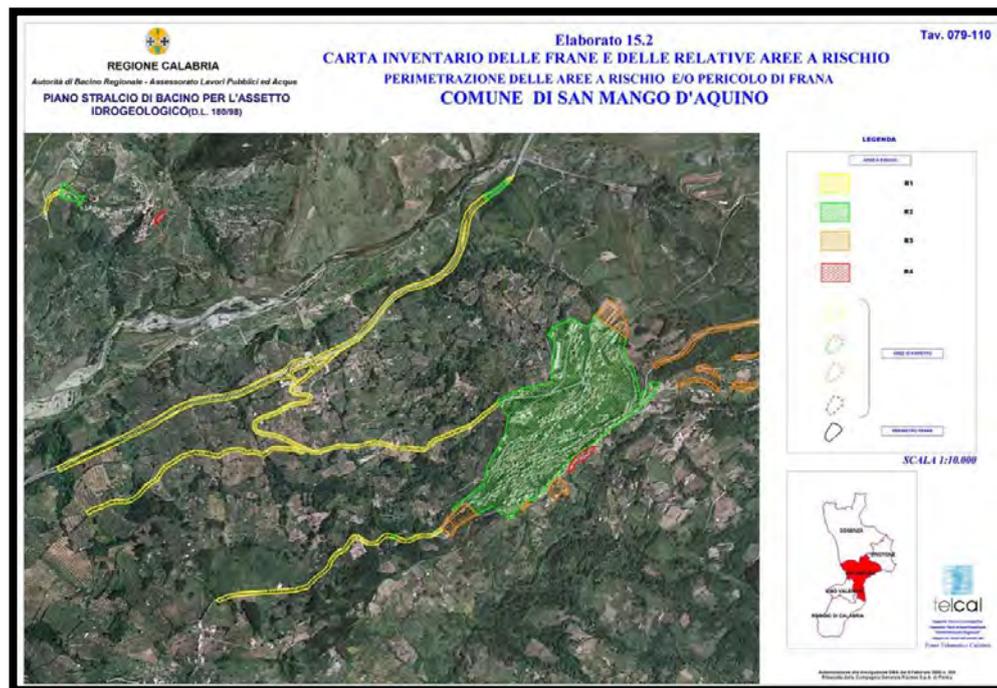


Fig. n.20 – Stralcio perimetrazione area a rischio frane

Gli interventi edilizi da eseguire sul bene sono soggetti alle prescrizioni contenute all'art. 18 delle NTA allegati al PAI (Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico).

Il fabbricato ospitante il bene pignorato ricade nel piano di fabbricazione vigente approvata con deliberazione comunale n. 112 del 6.09.1999 in zona omogenea "A" (*centro storico*) ove l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni contenute negli art.li 17, 25 e 26 delle norme tecniche di attuazione *allegate al predetto strumento urbanistico, nonché al regolamento edilizio vigente.*

Il cespite pignorato è ubicato in un fabbricato in cui non è stato costituito alcun il condominio e pertanto le spese di gestione o manutenzione sono divise in parti uguali tra i comproprietari dello stabile.



### **Lotti nn. 2, 3, 4, 5 e 6**

I beni descritti nei lotti 2,3,5 e 6 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.

I beni descritti nei lotti 2, 3, 4, 5 e 6 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.

Il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 2 e 3 nonché i terreni descritti nel lotto n. 4 ricadono nella fascia di rispetto stradale e ferroviario e pertanto dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 175 del REU allegato al PSC vigente nel comune di Gizzeria.

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 (*Cfr. all. n.15*).

I beni descritti nei lotti 4 e 5 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 pignorati, descritti nei lotti 2, 3, 4, 5 e 6, è, poi, soggetto 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 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 pignorati descritti nei lotti 2, 3,5 e 6 e per la zona CT1 (Ambito per



Nuovo Insediamento Turistico e dei Servizi Integrato), zona in cui sono ubicati i beni descritti nel lotto n.4, nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i).

Si evidenzia, poi, che i terreni descritti nel lotto 4 ricadenti in zona CT1 non possono essere edificati direttamente, atteso che nella zona l'edificazione è prevista solo per lotti aventi una superficie minima di 10.000 mq e previa redazione di un piano di lottizzazione, e che l'eventuale variazione dello stato dei luoghi deve rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento edilizio allegato al vigente PSC e le norme igienico sanitarie. Si rileva, infine, che la capacità edificatoria dei cespiti descritti nel lotto n. 4 è stata già utilizzata per la costruzione del complesso immobiliare oggetto della concessione edilizia in variante n. 1048 del 01/02/2007.

Si specifica che i beni descritti nei lotti 2,3,5 e 6 sono soggetti ai vincoli scaturenti dai rispettivi regolamenti condominiali e che dalla comunicazione, pervenuta per mezzo PEC in data 30/07/2021, dell'Amministratore pro tempore del condominio in cui sono ubicati i beni pignorati descritti nei lotti nn. 2, 3, 5 e 6 è emerso che:

- ✓ La quota millesimale del cespite descritto nel lotto n. 2, identificato con la particella 666 sub 3, è pari a 3,868. La quota annuale per le spese ordinarie è pari a € 120,00 e non ci sono quote condominiali arretrate da versare né sono state deliberate spese straordinarie da sostenere.



- ✓ La quota millesimale del cespite descritto nel lotto n. 3, identificato con la particella 666 sub 4, è pari a 3,868. La quota annuale per le spese ordinarie è pari a € 120,00 e non ci sono quote condominiali arretrate da versare né sono state deliberate spese straordinarie da sostenere.
- ✓ La quota millesimale del cespite descritto nel lotto n. 5, identificato con la particella 698 sub 33, è pari a 6,316. La quota annuale per le spese ordinarie è pari a € 215,00 e non ci sono quote condominiali arretrate da versare né sono state deliberate spese straordinarie da sostenere.
- ✓ La quota millesimale del cespite descritto nel lotto n. 6, identificato con la particella 668 sub 48, è pari a 7,059. La quota annuale per le spese ordinarie è pari a € 180,00 e devono essere versate le spese condominiali riferite all'annualità 2020/21 per un importo di € 180,00. Alla data del 30/7/2021 non sono state deliberate spese straordinarie da sostenere.

**Lotto n. 7**



[REDACTED]

**Sui potenziali acquirenti del bene pignorato 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 13.1 al 13.7);
- 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 pignorati;



- 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 pignorati;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate 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;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri per l'aggiornamento del certificato di agibilità;
- 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-ambientali e del certificato di collaudo statico;
- Gli oneri relativi alla monetizzazione dei parcheggi (Lotti nn. 2,3 5 e 6)

Dalla ricerca eseguita presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme sono emerse a carico della società esecutata le seguenti cause civili (Cfr. *all. n.12*):

- Causa civile n. 484/2011;



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dall'analisi delle formalità eseguite presso la conservatoria dei beni immobiliari di Catanzaro è emerso che sugli immobili pignorati non sono trascritte domande giudiziali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 10. Quesito n. 10

*“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque*



*risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni”*

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n. 3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel trentennio delle ditte:

- [REDACTED]
- T [REDACTED] nato a BARI il [REDACTED] CF: [REDACTED] (proprietario nel ventennio del bene descritto nel lotto n.1)
- [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] proprietario nel ventennio del bene descritto nel lotto n.1)
- [REDACTED] o nato a S [REDACTED], CF: [REDACTED] proprietario nel ventennio del bene descritto nel lotto n.1)
- [REDACTED] nata a Catanzaro il [REDACTED], CF: [REDACTED] L [REDACTED] (proprietaria nel ventennio terreni si cui sono stati costruiti i fabbricati ospitanti i beni descritti nei lotti nn.2, 3, 4, 5 e 6)
- S [REDACTED] L. – C.F.: [REDACTED]



- [REDACTED] nata a [REDACTED] e il [REDACTED], CF:  
[REDACTED] (proprietario nel ventennio del terreno  
su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni descritti nel  
lotto n.7)
- V [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED], CF:  
[REDACTED] (proprietario nel ventennio del terreno su  
cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni descritti nel lotto  
n.7)

è emerso che il compendio pignorato, 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] S.P.A. 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 462 (su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 2 e 3), 463, 597 (su cui è stato costruito il fabbricato ospitante il bene descritto nel lotto n. 5), 492 (su cui è stato costruito il fabbricato ospitante il bene descritto nel lotto n. 6), 493, 494, 550, 556, 558 (lotto n.4) e 561 (lotto n.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'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 722 sub 11, particella 666 sub 3 (Lotto n. 2), particella 666 sub 4 (Lotto n. 3), particella 682 sub 11,13,14,16,21,22,23,24 e 28;, particella 701 sub 11, 16 e 17; particella 683 sub 37; particella 698 sub 33 (Lotto n. 5); particella 698 sub 34; particella 668 sub 48 (Lotto n. 6); particella 556, 558(Lotto n. 4), 561 (Lotto n. 4) e 720, nonché immobile censito nel comune di San Mango D' aquino sul foglio 7 particella 1391 sub 4 (Lotto n. 1) e immobili censiti nel comune di Gizzeria foglio 19 particella 609 sub 15 e 52 (Lotto n. 7).
- **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 Banca di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 722 sub 11, particella 666 sub 3 (Lotto n. 2), particella 666 sub 4 (Lotto n. 3), particella 682 sub 11,13,14,16,21,22,23,24 e 28;, particella 701 sub 11, 16 e 17; particella 683 sub 37; particella 698 sub 33 (Lotto n. 5); particella 698 sub 34; particella 668 sub 48 (Lotto n. 6); particella 556, 558(Lotto n. 4), 561 (Lotto n. 4) e 720, nonché immobile censito nel comune di San Mango D'



Aquino sul foglio 7 particella 1391 sub 4 (Lotto n. 1) e immobili censiti nel comune di Gizzeria foglio 19 particella 609 sub 15 e 52 (Lotto n. 7)

- Si precisa, poi, che:
  - Sul bene pignorato censito al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 698 sub 33 (*lotto n. 5*) è stata trascritta l'**annotazione, frazionamento in quota**, del 05 agosto 2013 reg. part. n. 2263 reg. gen. 11115, atto a rogito del notaio Mario Bilangione del 16/07/2013 rep. n. 103112;
  - Sui beni pignorati censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 26 particella 666 sub 3 (*lotto n. 2*) e 4 (*lotto n. 3*) 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
  - Sui beni pignorati censiti al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio 19 particella 609 sub 15 e 52 (*lotto n. 7*) è stata trascritta l'**annotazione, restrizione di beni**, del 14 agosto 2009 reg. part. n. 1987 reg. gen. 12078, atto a rogito del notaio Mario Bilangione del 04/08/2009 rep. n. 96078

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei beni oggetto di relazione, effettuate a carico dell'esecutato e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, **il creditore procedente è il sig.**



██████████, il cui procuratore è l'avv. ██████████ del foro di Lamezia Terme. In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare pignorato, 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 nella sottostante tabella per ciascun lotto:

Lotto	Costi di Cancellazione
1	4500
2	4535
3	4535
4	4535
5	4535
6	4535
7	4500



Si sottolinea, poi, 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.

#### 11. Quesito n. 11

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

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.

Dai sopralluoghi eseguiti e dalla documentazione acquisita è emerso che diversamente da quanto indicato nell’atto di pignoramento il bene descritto

[REDACTED]

[REDACTED] ta un posto macchina scoperto e non un’autorimessa.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





## 12. Quesito n. 12

*“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85”*

### 12.1 Regolarità edilizia del bene pignorato descritto nel lotto n.1

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D’Aquino (CZ) è emerso che il cespite pignorato censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 7 con la particella 1391 sub



4 è stato costruito in forza della concessione edilizia del 15/06/2000 pratica

399/2000 rilasciata ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

Il progetto allegato alla concessione edilizia è stato depositato presso l'Ufficio dell'ex Genio Civile in data 12/06/2000 prot. n. 1258.

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni pignorati, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia e le planimetrie catastali presentate in data 07/05/2007 sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 13.1. Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che il fabbricato pignorato è munito del collaudo statico depositato, ai sensi dell'art. 7 L. 1086/71, presso il Dipartimento infrastrutture, settore 3, della Regione Calabria in data 3/05/2018 con prot. n. 149501, nonché del certificato di agibilità prot. n. 1615 (*Cfr. all. n. 11*) rilasciato dal comune di San Mango D'Aquino in data 08/05/2018. Dall'analisi della concessione edilizia si è, poi, evinto che la destinazione d'uso del bene pignorato era quella di civile abitazione mentre dal certificato di agibilità si evince una destinazione uffici ma dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di san Mango D'Aquino non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativamente al cambio di destinazione d'uso del detto bene. Considerato poi che, rispetto all'epoca del rilascio del certificato di agibilità, per il predetto cespite sono state riscontrate delle difformità a parere dello scrivente è necessario il rinnovo dell'attestazione d'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. 222/2016<sup>2</sup>.

Tale ultimo decreto, che ha modificato il predetto articolo, ha innovato i titoli abilitativi ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di 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

---

<sup>2</sup>Art. 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.



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 e **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 il sottoscritto specifica che nel caso di specie prima della presentazione della SCA (segnalazione certificata di agibilità) si dovrà presentare presso l'ufficio tecnico del comune di San Mango D'Aquino una SCIA e/o permesso a costruire in sanatoria, per eliminare le difformità esistenti rispetto alla concessione edilizia, dovrà poi effettuarsi il cambio di destinazione e successivamente, attraverso la procedura DOCFA, si dovrà aggiornare 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 lordi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno € **1.500,00** escluso degli eventuali costi per l'aggiornamento del certificato di collaudo statico.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio pignorato 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 (Iscrizione del 15/02/2021 reg. generale n. 1717 e reg. part. n. 136) 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).

## 12.2 Regolarità edilizia dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 2 e 3

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che i beni pignorati censiti al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con la particella 666 rispettivamente con il sub 3 e sub 4 sono ubicati in un fabbricato di maggiore consistenza che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi (Cfr. all. n. 10):

- Permesso a costruire n. 953 del 20/07/2005 rilasciato alla sig.ra   

- Permesso a costruire in variante n. 1048 del 01/02/2007 rilasciato alla società  con sede in San Mango D' Aquino rappresentata dal sig. 
- SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 (pratica n. 19) con cui è stata modificata la destinazione d'uso dei cespiti da parcheggi privati a locali commerciali.

In relazione a tale ultimo titolo abilitativo si evidenzia che presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non è stato rinvenuto il modello SCIA con le relative asseverazioni del tecnico incaricato ma sono stati rinvenuti solo gli elaborati allegati.

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni pignorati, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 e le



planimetrie catastali presentate in data 12/06/2019 sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 13.2 e 13.3.

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che per i beni è stata presentata, in data 18/07/2019, presso l'Ufficio tecnico del comune di Gizzeria la segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 (*Cfr. all. n. 11*) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Dall'analisi della SCA (Segnalazione certificata di agibilità), poi, si è evinto che il tecnico dichiarante non ha indicato gli estremi del certificato di collaudo statico, che è invece obbligatorio.

Considerato che per il predetto cespite, lo stato dei luoghi è diverso rispetto a quello descritto nella SCA, a parere dello scrivente è necessario il rinnovo dell'attestazione d'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. 222/2016<sup>2</sup>.

Tale ultimo decreto, che ha modificato il predetto articolo, ha innovato i titoli abilitativi ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di 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 e **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 alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 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;
- j) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- k) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;
- l) Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

I probabili costi lordi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno € **1.500,00** (escluso gli eventuali costi per l'eventuale aggiornamento del certificato di collaudo statico).

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio pignorato 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 (**Iscrizione del 15/02/2021 reg. generale n. 1717 e reg. part. n. 136**) 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).



### **12.3 Regolarità edilizia dei beni pignorati descritti nel lotto n. 4**

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che nel piano strutturale, approvato con delibera di C.C. n. 04 del 31/03/2016 e in vigore dal 05/06/2016,

- La particella 558 ricade per il 28%, nella fascia di rispetto stradale e ferroviario e per il 72% in zona CT1 (Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi integrato) ove gli interventi edilizi devono rispettare sia le prescrizioni indicate negli art.li 164 e 175 del REU che i vincoli indicati nel paragrafo n. 9 e nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (*Cfr. all. n.18*).
- La particella 561 ricade, per il 34%, nella fascia di rispetto stradale e ferroviario e per il 66 % in zona CT1 (Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi integrato) ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate negli art.li 164 e 175 del REU, nonché il rispetto dei vincoli indicati nel paragrafo n. 9 e nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (*Cfr. all. n.18*).

### **12.4 Regolarità edilizia del bene pignorato descritto nel lotto n. 5**

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che il cespite pignorato censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con la particella 698 sub 33 è ubicato 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 [REDACTED] con sede in San Mango D' Aquino rappresentata dal sig. [REDACTED];
- Permesso di costruire n. 05 del 19/04/2011 relativo al recupero dei sottotetti per fini abitativi. Si evidenzia che all'epoca del rilascio del predetto titolo abilitativo il cespite pignorato era identificato con il sub 29 e il tecnico comunale in data 07/04/2011 prot. 2333 ha attestato la conformità degli elaborati progettuali allegati al predetto permesso a costruire alle disposizioni della legge regionale 21/2010 (Piano Casa).

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni pignorati, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati all'ultimo permesso a costruire e le planimetrie catastali presentate in data 30/06/2011 sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 13.5.

Dalle ricerche effettuate è, inoltre, emerso che il bene è provvisto del certificato di agibilità prot. n. **5106** (*Cfr. all. n. 11*) rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria tuttavia, poiché per il predetto cespite, rispetto all'epoca del rilascio del certificato di agibilità, sono state riscontrate delle difformità a parere dello scrivente è necessario il rinnovo dell'attestazione d'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. 222/2016<sup>2</sup>.



Tale ultimo decreto, che ha modificato il predetto articolo, ha innovato i titoli abilitativi ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di 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 e **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 alla SCIA prot. n. 4673 del



10/06/2011 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;
- m) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- n) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;
- o) Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

I probabili costi lordi da sostenersi al fine della presentazione della



segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno € 1.500,00 (non comprensivi degli oneri per l'eventuale aggiornamento del collaudo statico).  
Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio pignorato 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 **(Iscrizione del 15/02/2021 reg. generale n. 1717 e reg. part. n. 136)** 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).

### **12.5 Regolarità edilizia del bene pignorato descritto nel lotto n. 6**

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che il cespite pignorato censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con la particella 668 sub 48 è ubicato 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   

- Permesso a costruire in variante n. 1048 del 01/02/2007 rilasciato alla società  con sede in San Mango D' Aquino rappresentata dal sig. 
- SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011(fascicolo. n. 14) relativo al recupero di un locale seminterrato per fini abitativi. Si evidenzia che



all'epoca del rilascio del predetto titolo abilitativo il cespite pignorato era identificato con i sub 41 e 42.

In relazione a tale ultimo titolo abilitativo si evidenzia che presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non è stato rinvenuto il modello SCIA con le relative asseverazioni del tecnico incaricato ma sono stati rinvenuti solo gli elaborati allegati.

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni pignorati, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla Scia prot. n. 4418 del 01/06/2011 e le planimetrie catastali presentate in data 30/06/2011 sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 13.6.

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che il bene è munito del certificato di agibilità prot. n. **8273** (*Cfr. all. n. 11*) rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria tuttavia poiché per il predetto cespite, rispetto all'epoca del rilascio del certificato di agibilità, sono state riscontrate delle difformità a parere dello scrivente è necessario il rinnovo dell'attestazione d'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. 222/2016<sup>2</sup>.

Tale ultimo decreto, che ha modificato il predetto articolo ha innovato i titoli abilitativi, ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di 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 e **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 alla SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011 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;
- p) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- q) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;
- r) Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

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

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio pignorato 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 (**Iscrizione del 15/02/2021 reg. generale n. 1717 e reg. part. n. 136**) 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).

### **12.6 Regolarità edilizia dei beni pignorati descritti nel lotto n. 7**

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) è emerso che i cespiti pignorati censiti al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 19 con la particella 609 sub 12 e 52 sono ubicati in un complesso residenziale di maggiore consistenza che è stato oggetto del seguente titolo abilitativo

- Permesso a costruire n. 1071 del 21/06/2007 rilasciato al sig.   
 poi volturato a ;

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni pignorati, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante e le planimetrie catastali presentate in data 30/06/2011 non sono emerse difformità descritte nel successivo paragrafo 13.7.

Dalle ricerche effettuate è, inoltre, emerso che i beni sono provvisti del certificato di agibilità prot. **n. 10613** (*Cfr. all. n. 11*) rilasciato in data 24/01/2011 dal comune di Gizzeria. Tuttavia poiché per il predetto cespite, rispetto all'epoca del rilascio del certificato di agibilità, sono state riscontrate delle difformità rispetto al predetto permesso a costruire a parere dello scrivente è necessario il rinnovo dell'attestazione d'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. 222/2016<sup>2</sup>.



Tale ultimo decreto, che ha modificato il predetto articolo ha innovato i titoli abilitativi, ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di 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 e **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 alla SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011 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;
- s) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- t) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;
- u) Rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

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



collaudo statico).

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del compendio pignorato 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 (Iscrizione del 15/02/2021 reg. generale n. 1717 e reg. part. n. 136) 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).

### 13. Quesito n. 13

*“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*



### 13.1 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 1.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del 15/06/2000 pratica n. 399/2000 (*Cfr. all. n.10*) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate:

- Diversa destinazione d'uso. Si evidenzia, infatti, che nel progetto il cespite ha una destinazione residenziale mentre dalla documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato è emersa una destinazione d'uso ufficio;
- Diversa distribuzione interna consistente nella diversa posizione dei tramezzi con conseguente dimensionamento degli ambienti;
- Diversa posizione e riduzione dell'altezza (di circa 10 cm) delle aperture dei balconi ubicati negli uffici 1,2, 3 e 4;
- Variazione strutturale lato sud;
- Riduzione della larghezza della apertura de balcone ubicato sulla parete sud;
- Realizzazione di due finestre ubicate rispettivamente sulla parete sud degli uffici nn. 3 e 4;
- Ampliamento della pensilina ubicata sul lato sud e accessibile dall'ufficio n.3;
- Diversa ubicazione della finestra del bagno e riduzione dell'altezza dell'apertura;
- Realizzazione di una nuova finestra ubicata sulla parete nord dell'ufficio n.2.



Dal confronto, poi, tra la planimetria catastale presentata in data 07/05/2007 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 21, 22 e 23) non sono state rinvenute le medesime difformità.

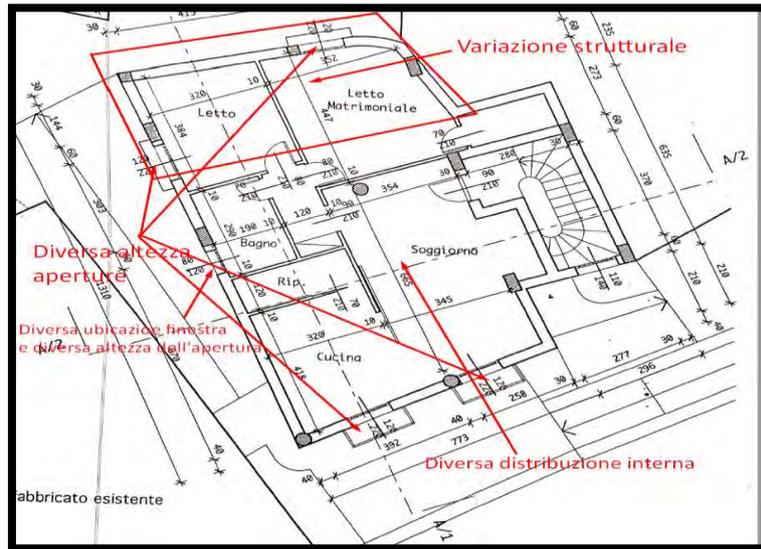


Fig. n. 21- Pianta piano secondo allegata al progetto pratica n. 399/2000 del 15/06/2000

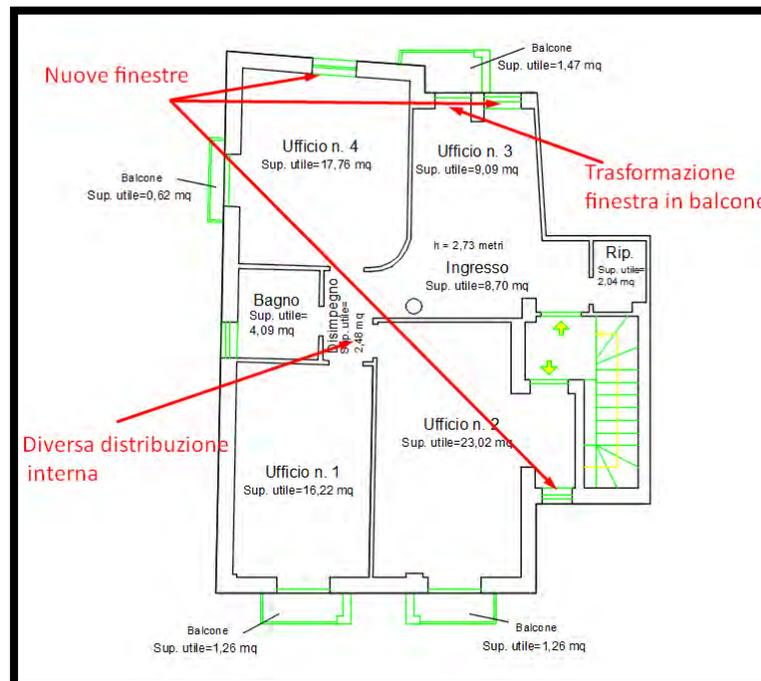
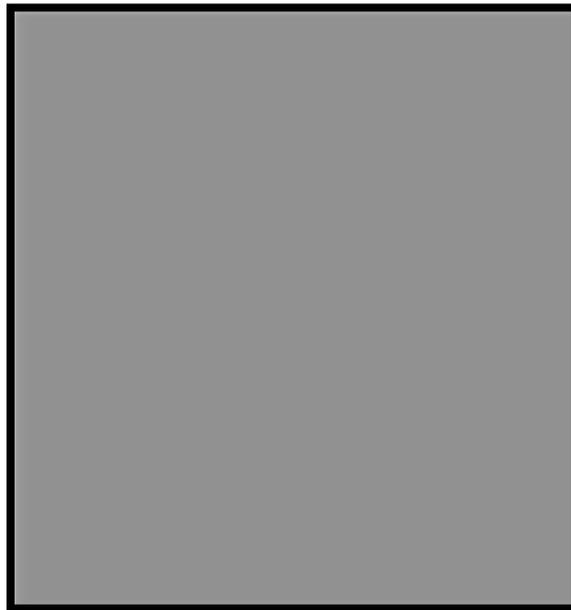


Fig. n. 22- Rilievo del piano secondo





*Fig. n. 23- Planimetria catastale piano secondo presentata in data 07/05/2007*

Le difformità sopra evidenziate possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>3</sup>, previo deposito, all'ufficio dell'ex genio civile di un nuovo calcolo statico che tenga conto delle variazioni strutturali riscontrate. L'esito positivo della procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 36 è subordinato alla verifica sismica dell'intero fabbricato.

Nel caso di specie i costi complessivi per la sanatoria delle predette difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sono pari, forfettariamente a circa

---

<sup>3</sup> *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*



€ 5.200,00<sup>4</sup> comprensivi del cambio di destinazione d'uso e dell'aggiornamento della planimetria catastale.

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 mancata verifica della sicurezza sismica della struttura, potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo. Si evidenzia, ancora, che sono state riscontrate anche difformità interessanti le parti comuni come ad esempio la diversa dimensione delle finestre del vano scala i cui costi di sanatoria dovranno essere suddivisi tra tutti i comproprietari dello stabile. Si evidenzia, infine, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di San Mango D'Acquino non sono state rinvenute pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte.

Si consiglia il potenziale acquirente di presentare all'Ufficio Tecnico del comune di San Mango D'Acquino, prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità per avere la garanzia di realizzare la sanatoria prospettata e conoscere i relativi costi.

---

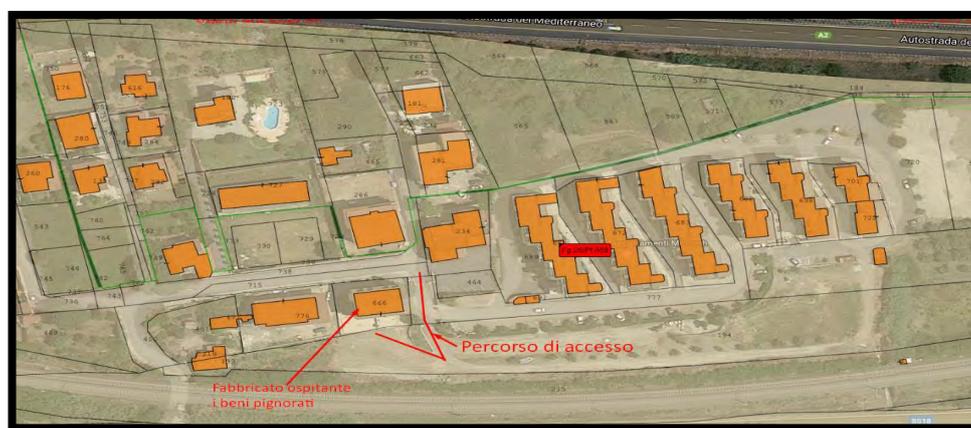
<sup>4</sup>La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 2.516,00 per la presentazione della SCIA in sanatoria, e € 2.684,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato sia per la presentazione delle pratiche edilizie che per l'aggiornamento catastale.



### 13.2 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 2.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 (fascicolo n. 19) (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di pignoramento) (Cfr. *all. n.10*) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate:

- Diverso accesso all'immobile. In sede di sopralluogo, infatti, si è riscontrato che il bene, diversamente da quanto indicato nel progetto (Cfr. *fig.re nn. 24 e 25*) non è accessibile dalla rampa ivi prevista ma attraverso una strada sterrata situata sulla particella catastale 194 che è in testa al demanio dello stato. Attualmente, pertanto, il cespite pignorato non ha accesso autonomo dalla via pubblica e per realizzare la rampa indicata in progetto si dovrà modificare la viabilità della zona di ubicazione del bene.

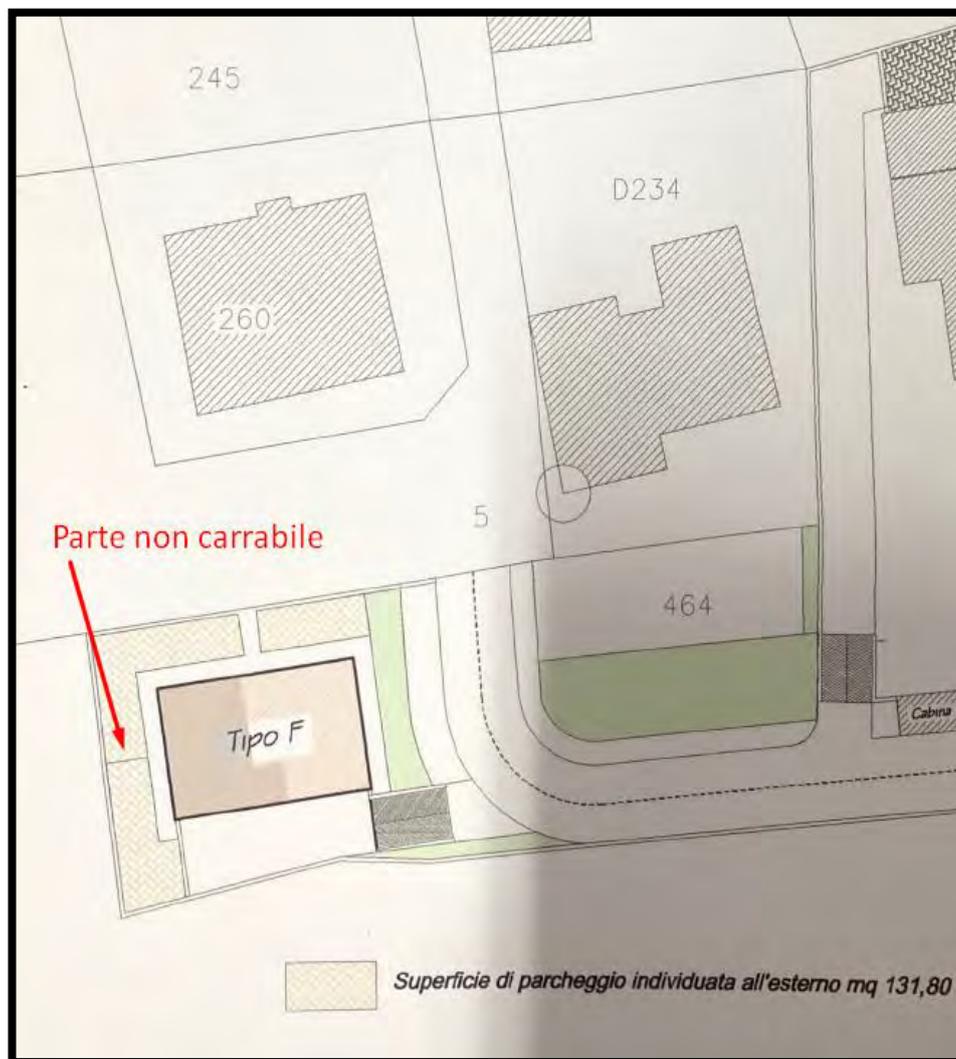


*Fig. n. 24- stralcio foto aerea con sovrapposizione mappa catastale- Indicazione percorso di accesso*

- Mancata realizzazione nelle aree indicati in progetto dei parcheggi pubblici e di quelli derivanti dall'art. 9 comma 2, lettera b) della L.R. 17/199 (Cfr. *fig.25*). Al momento del sopralluogo si è appurato, infatti, che una parte dei



parcheggi, individuati nella sottostante figura, non sono utilizzabili perché non accessibili con un mezzo.



*Fig. n. 25- stralcio planimetria particolareggiata allegata SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011*

- Rimozione del terreno vegetale ubicato sui prospetti ovest con conseguente modifica della conformazione e dell'altezza. Si evidenzia, infatti, che in occasione dei sopralluoghi effettuati si è appurato che, diversamente da quanto indicato nel progetto, la superficie interrata è inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano (Cfr. foto successive n. 61).





*Foto n. 61 Prospetto ovest – Area in cui è stato rimosso il terreno*

- Diversa distribuzione interna consistente nella diversa posizione dei tramezzi con conseguente variazione della superficie dei vani;
- Aumento dell'altezza interna da 2,80 a 3,13 m che ha prodotto un aumento dell'altezza dello stabile;
- Diversa posizione e riduzione della superficie delle aperture ubicate su lati ovest e sud;
- Mancata realizzazione dei lavori necessari per garantire il miglioramento delle prestazioni energetiche del cespite (*Cfr. Relazione tecnica allegata alla SCIA*)
- Variazione dell'interasse verticale del pilastro ubicato nel vano 1;
- Realizzazione di due nuove finestre sul prospetto ovest;
- Realizzazione di una nuova finestra sul prospetto sud;
- Mancata realizzazione delle bocche di lupo sul prospetto ovest;
- Riduzione dello spessore del muro del vano 3 ubicato sul lato sud.



Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0042372 del 12/06/2019 (Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 26, 27 e 28) sono state rinvenute le medesime difformità.

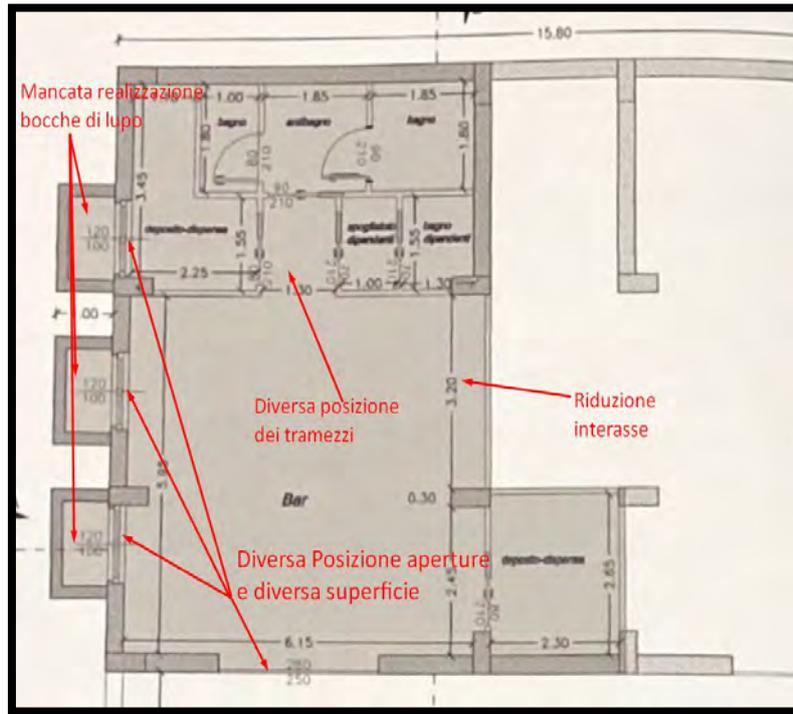


Fig. n. 26- Pianta piano terra allegata alla SCIA pratica n. 19/2011 prot. n. 4673 10/06/2011

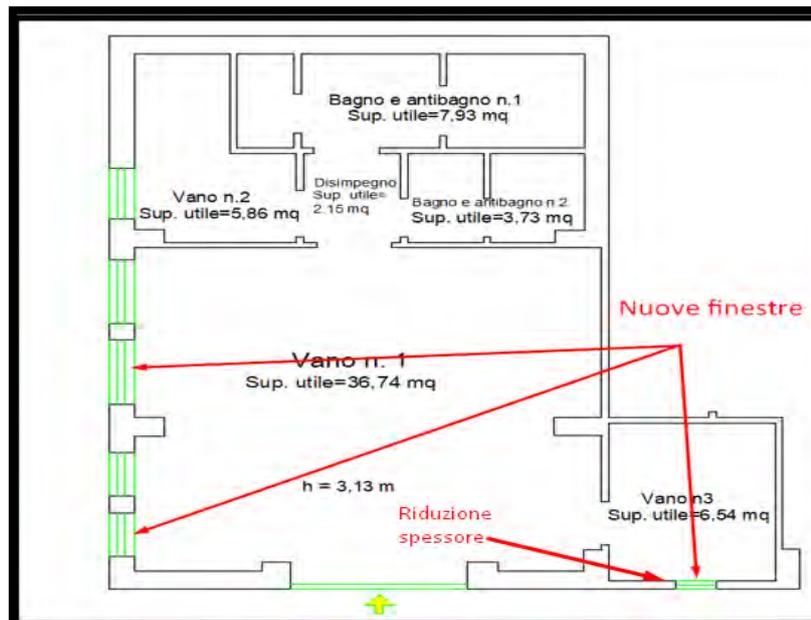
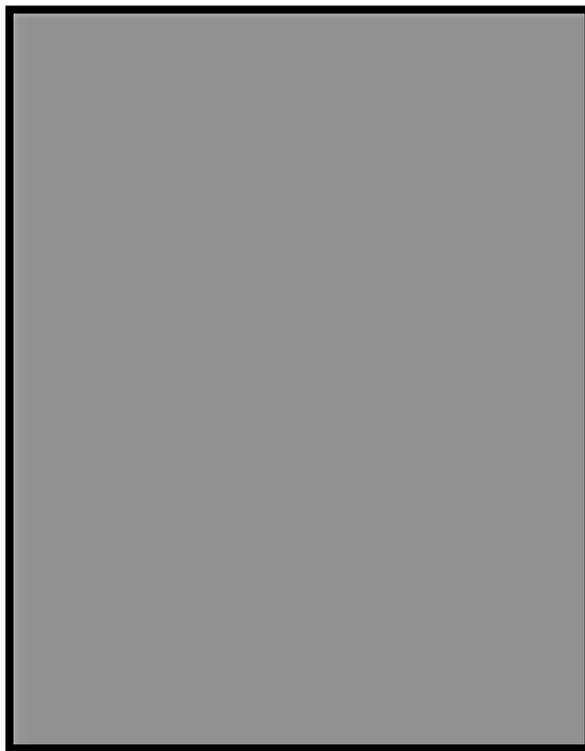


Fig. n. 27- Rilievo del piano seminterrato sub 3





*Fig. n. 28- Planimetria catastale piano seminterrato presentata in data 12/06/2019*

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")*.

Pertanto, le difformità (c.d. "abusi minori") che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali diversa distribuzione interna, le variazioni prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne, nonché alla realizzazione delle nuove finestre,*), 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., 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 previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.7 del 15/4/2006. Per giustificare l'aumento di altezza si potrebbe integrare la pratica della sanatoria con un idoneo progetto diretto alla realizzazione dei lavori indicati nella SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 e 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.*). In tal modo l'aumento di altezza realizzato non si configurerebbe 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<sup>3</sup>, sono pari a circa € 4.500,00<sup>5</sup> comprensivi anche dell'aggiornamento della planimetria catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/02.

---

5

*La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 1.000,00 per la presentazione della CILA in sanatoria, gli oneri ambientali calcolati come segue: € 516,00 per ogni prospetto variato (nel caso di specie i prospetti variati sono 2) e € 2.468,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato sia per la presentazione delle pratiche edilizie che per l'aggiornamento catastale*



Si evidenzia, tuttavia, che poiché parte dei predetti costi devono essere calcolati dalla Regione Calabria -Dipartimento politiche dell'ambiente – e dal comune di Gizzeria quelli sopra indicati potrebbero subire delle variazioni.

La possibilità di procedere alla sanatoria ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà soggetta alla approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale che, nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistico ambientale e della mancata verifica sismica del fabbricato (obbligatoria per la variazione dell'interasse di alcuni pilastri e per l'aumento della loro altezza), potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo.

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 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.<sup>6</sup>.

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 state rinvenute pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità sopra descritte.

Si sottolinea, poi, che le aree destinate a parcheggio e scaturenti dalla SCIA del 10/06/2021 prot. n. 4673, con cui è stato eseguito il recupero del locale seminterrato ai fini commerciali, non sono in parte fruibili e pertanto il comune in autotutela potrebbe revocare il cambio di destinazione d'uso o pretendere la monetizzazione delle predette aree.

Sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate alla società eseguita dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria si consiglia al potenziale acquirente di presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria, prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità per avere la garanzia di realizzare le sanatorie prospettate e essere edotto dei relativi costi.

---

***6Art. 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.*



### 13.3 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 3.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 pratica n. 19 (Cfr. all. n.10) (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di pignoramento) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate:

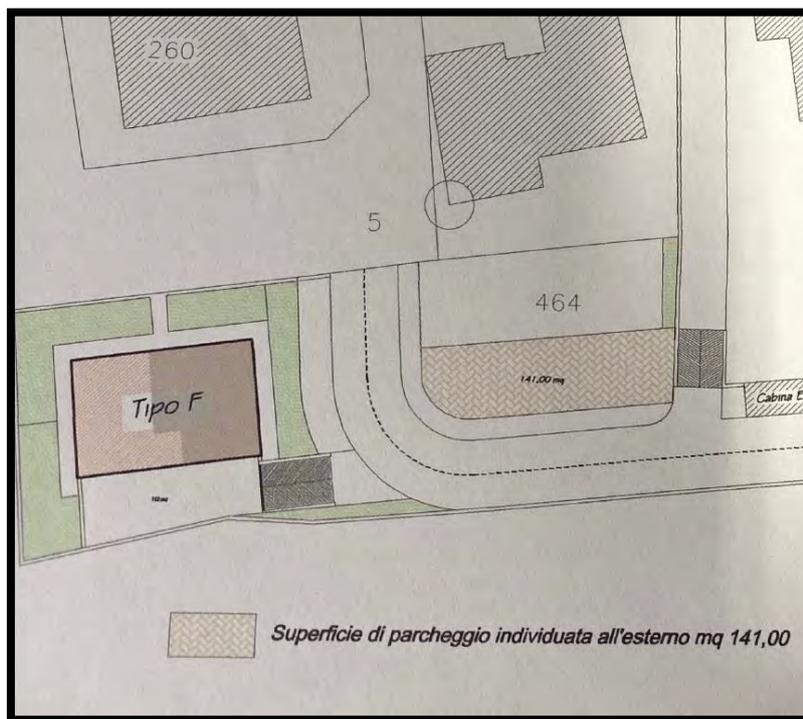
- Diverso accesso all'immobile. In sede di sopralluogo, infatti, si è riscontrato che il bene, diversamente da come indicato nel progetto (Cfr. fig. 29) non è accessibile dalla rampa ivi indicata ma da una strada sterrata situata sulla particella catastale 194 che è in testa al Demanio dello stato. Attualmente quindi il cespite pignorato non ha accesso autonomo dalla via pubblica e in sede di sopralluogo si è riscontrato che per realizzare la rampa indicata in progetto si dovrà modificare la viabilità della zona di ubicazione del bene.



Fig. n. 29- stralcio foto aerea con sovrapposizione mappa catastale- Indicazione percorso di accesso



- Mancata realizzazione nelle aree indicate in progetto dei parcheggi pubblici e di quelli derivanti dall'art. 9 comma 2, lettera b) della L.R. 17/199. Si evidenzia, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro è emerso che l'area da destinare a parcheggio (della superficie di circa 141,00 mq), rappresentata nella sottostante figura, non è di proprietà della società, [REDACTED] [REDACTED] richiedente il cambio di destinazione d'uso (Cfr. all. n.28).



*Fig. n. 30- stralcio planimetria particolareggiata*

- Rimozione del terreno vegetale a ridosso del prospetto est.

Nello specifico si evidenzia che mentre nel progetto il terreno era presente per tutta l'altezza del prospetto est in occasione del sopralluogo effettuato è



emerso che lungo tale prospetto il terreno è stato rimosso ed è stato realizzato abusivamente un locale tecnico a servizio dell'intero fabbricato. Si precisa, poi, che il prospetto est è libero per una altezza di circa 1,65 m (Cfr. foto successive n. 62).



*Foto n.62 Locale tecnico realizzato sul prospetto est*

- Diversa larghezza del bagno e dell'antibagno con conseguente variazione della superficie dei vani;
- Diversa posizione e riduzione della superficie delle aperture ubicate su lati est e sud;
- Aumento dell'altezza interna da 2,80 a 3,13 m; che ha prodotto un aumento dell'altezza dello stabile;
- Variazione dell'interasse verticale del pilastro ubicato nel vano 1;



- Mancata realizzazione dei lavori necessari per garantire il miglioramento delle prestazioni energetiche del cespite (Cfr. Relazione tecnica allegata alla SCIA);

- Mancata realizzazione delle bocche di lupo sul prospetto est;

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0042372 del 12/06/2019 (Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 31, 32 e 33) sono state rinvenute le medesime difformità.

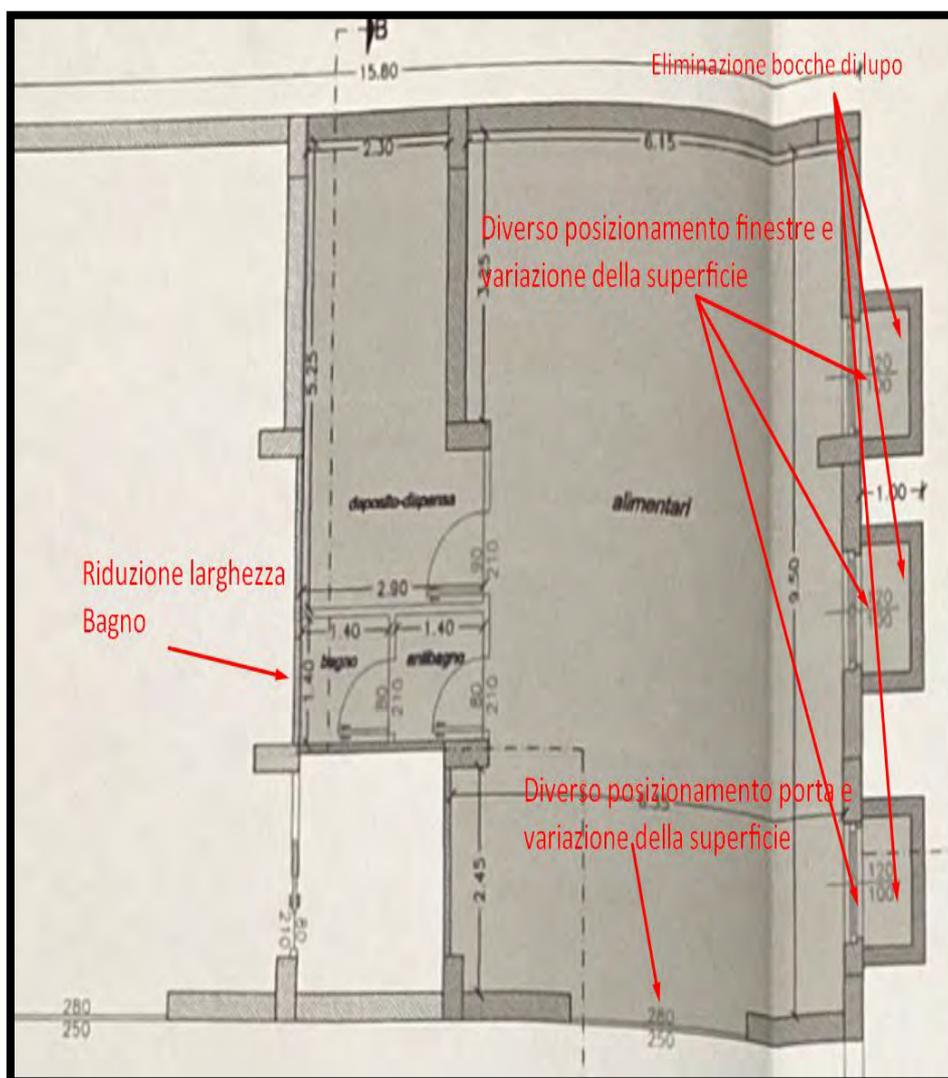
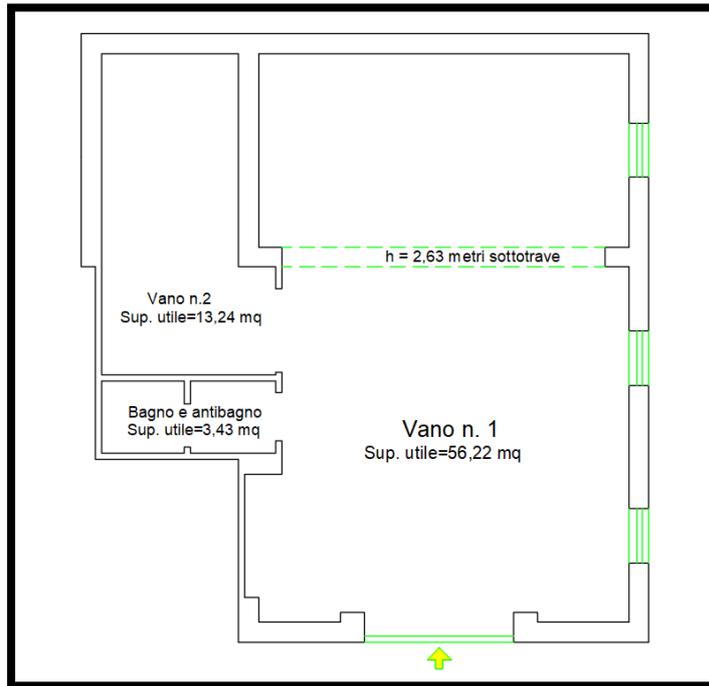


Fig. n. 31- Pianta piano terra allegata alla SCIA pratica n. 19/2011 prot. n. 4673 10/06/2011





*Fig. n. 32- Rilievo del piano seminterrato sub 4*



*Fig. n. 33- Planimetria catastale piano seminterrato sub 4 presentata in data 12/06/2019*



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*").

Pertanto, le difformità (c.d. "*abusi minori*") che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali diversa distribuzione interna, le variazioni prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne, nonché alla realizzazione delle nuove finestre,*), 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., 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 previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.



Per giustificare l'aumento di altezza si potrebbe integrare la pratica della sanatoria con un idoneo progetto diretto alla realizzazione dei lavori indicati nella SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 e 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.*). In tal modo l'aumento di altezza realizzato non si configurerebbe 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<sup>3</sup> sono pari a circa € **4.500,00**<sup>5</sup> comprensivi anche dell'aggiornamento catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/02.

Si evidenzia tuttavia che poiché parte dei predetti costi devono essere calcolati sia dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria che dal comune di Gizzeria quelli sopra indicati potrebbero subire delle variazioni.

La possibilità di procedere alla sanatoria ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà soggetta alla approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale che, nel caso di diniego dell'autorizzazione paesaggistico ambientale e della mancata verifica sismica del fabbricato (obbligatoria per la variazione dell'interasse di alcuni pilastri e per l'aumento della loro altezza), potrebbe anche optare per la non applicabilità del predetto articolo. 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 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 l'applicabilità dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.<sup>6</sup>. 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, poi, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono state rinvenute pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e che le aree destinate a parcheggio e scaturenti dalla SCIA del 10/06/2021 prot. n. 4673, con cui è stato eseguito il recupero del locale seminterrato ai fini commerciali, non risultano di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e, pertanto, il Comune in autotutela potrebbe revocare il cambio di destinazione d'uso o pretendere la monetizzazione delle predette aree.

Sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria alla società eseguita si consiglia al



potenziale acquirente di presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria, prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità per avere la garanzia di realizzare la sanatoria prospettata e per essere edotto degli effettivi costi di sanatoria.

#### **13.4 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 5.**

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 pignoramento) (*Cfr. all. n.10*) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate:

- Lieve variazione della posizione dei tramezzi che delimitano le camere da letto e il bagno, con conseguente variazione delle loro superfici utili;
- Aumento dell'altezza interna con conseguente altezza del fabbricato;
- Diversa posizione e riduzione della superficie delle aperture.

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0156339 del 30/06/2011 (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 34, 35 e 36*) sono emerse le medesime difformità.



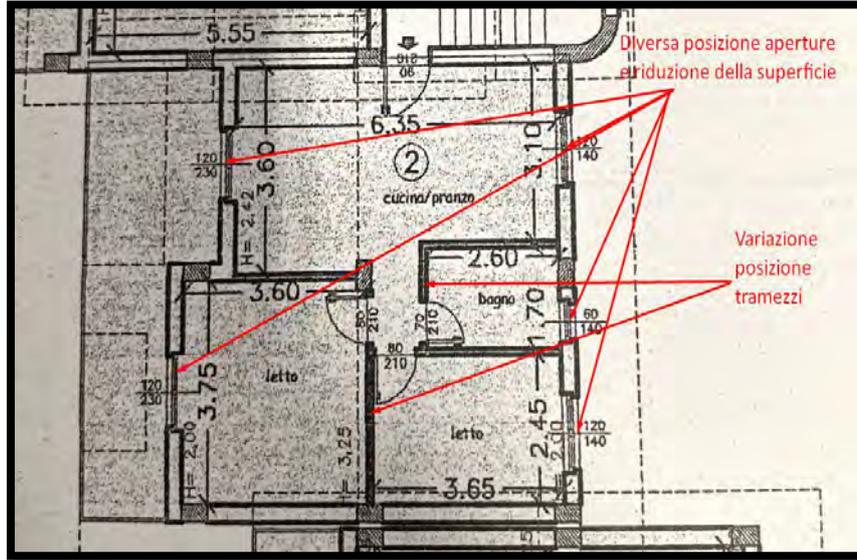


Fig. n. 34- Pianta piano terzo allegata al Permesso a costruire n. 5 del 19/04/2011

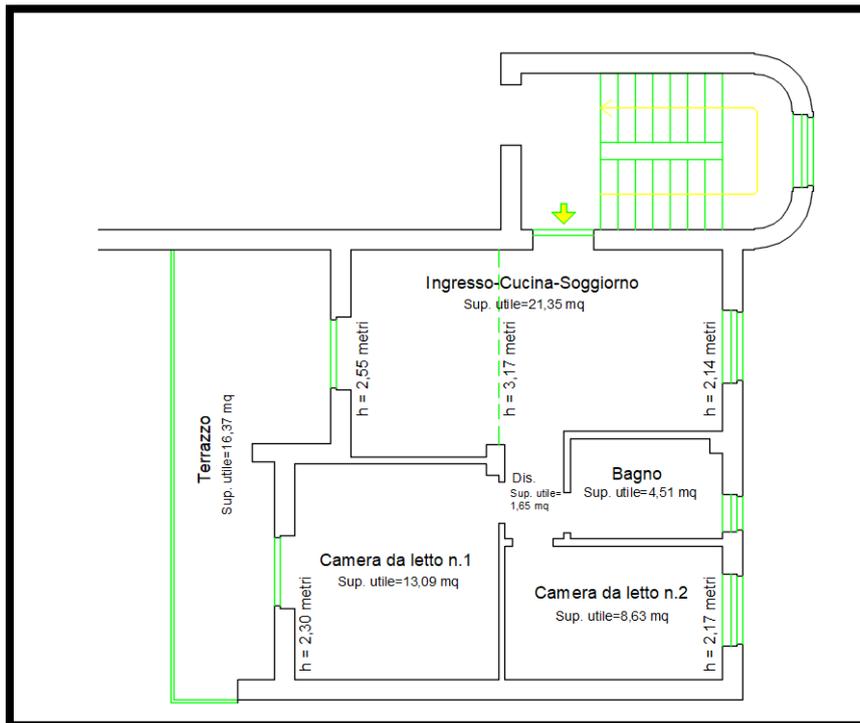


Fig. n. 35- Rilievo del piano terzo





*Fig. n. 36- Planimetria catastale piano terzo presentata in data 30/06/2011*

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")*.

Pertanto, 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.<sup>3</sup>, 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 previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.7 del 15/4/2006.

Per giustificare l'aumento di altezza si potrebbe integrare la pratica della sanatoria con un idoneo progetto diretto alla realizzazione dei lavori indicati 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.*). In tal modo l'aumento di altezza realizzato non si configurerebbe 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 € **4.500,00<sup>5</sup>** 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 che poiché parte dei predetti costi devono essere calcolati sia dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria che dal comune di Gizzeria quelli sopra indicati potrebbero subire delle variazioni.



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

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 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.<sup>6</sup>.

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 state rinvenute pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte. Sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate alla società eseguita dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria si consiglia al potenziale acquirente di presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria, prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità per avere la garanzia di realizzare le sanatorie prospettate e essere edotto dei relativi costi.

### **13.5 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 6.**

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011 (fascicolo n. 14) (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di pignoramento) (*Cfr. all. n.10*) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate:

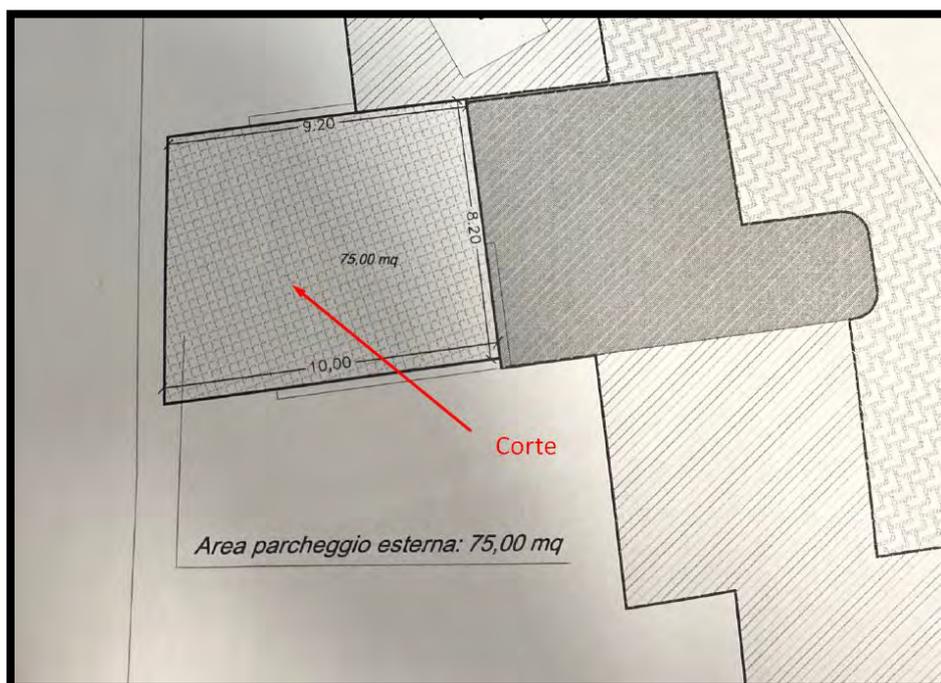
- Lieve variazione della posizione dei tramezzi che delimitano le camere da letto e il bagno, con conseguente variazione delle loro superfici utili;
- Aumento dell'altezza interna con conseguente aumento dell'altezza del fabbricato;
- Diversa posizione e riduzione della superficie delle aperture;
- Mancato rispetto del rapporto di aero illuminazione nel bagno, nella camera da letto n.1 e nel deposito. Si evidenzia, infatti, che il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 prescrive che in ambienti abitabili la superficie



apribile non può essere inferiore a 1/8 della superficie pavimentate e poiché siffatto rapporto nel caso di specie non è stato rispettato si dovrà procedere all'ampliamento della superficie delle finestre dei primi due citati locali e si dovrà inserire idoneo sistema di areazione meccanico nel locale deposito.

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0151381 del 07/09/2012 (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 38, 39 e 40*) sono state riscontrate le medesime difformità.

Dall'analisi della planimetria catastale si evince che il bene ha come pertinenza esclusiva una corte di circa 62,24 mq sulla quale, come evincibile dalla relazione tecnica allegata alla predetta SCIA, sussiste un vincolo di destinazione a parcheggio privato (non trascritto) necessario per autorizzare il cambio di destinazione d'uso.



*Fig. n. 37- Pianta piano terzo allegata alla SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011*



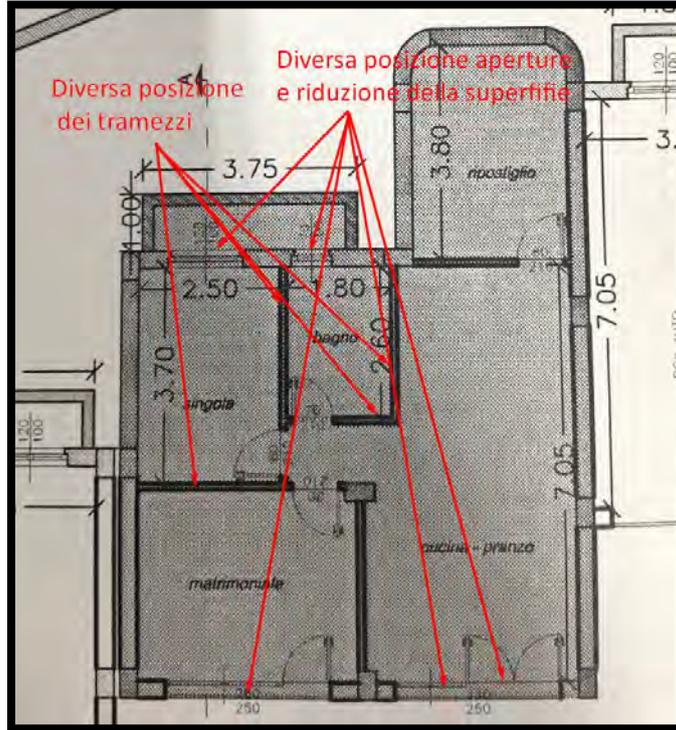


Fig. n. 38- Pianta piano terzo allegata alla SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011

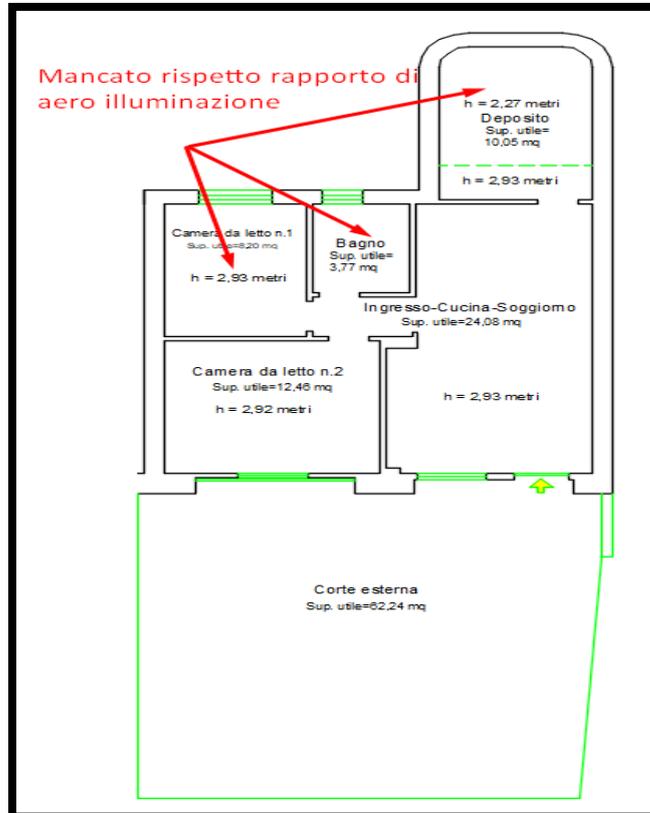
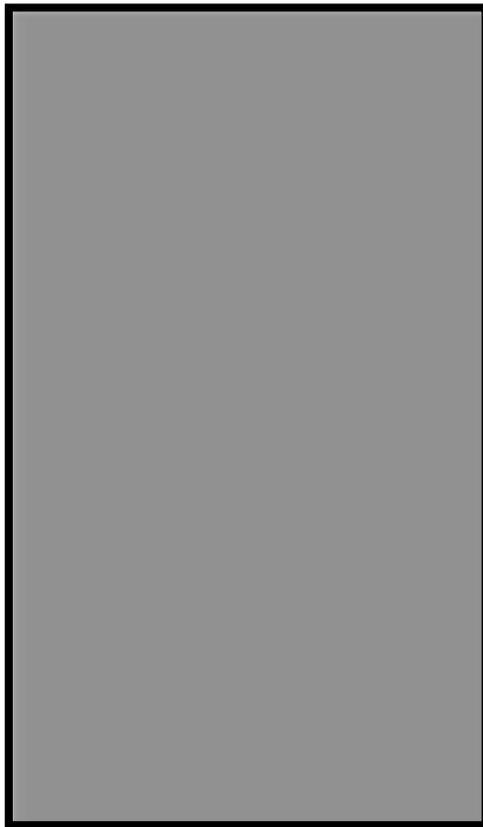


Fig. n. 39- Rilievo del piano terra





*Fig. n. 40- Planimetria catastale piano terzo presentata in data 07/09/2012*

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")*.

Pertanto, 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.<sup>3</sup>, 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 previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. Lgs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.°7 del 15/4/2006.

Per giustificare l'aumento di altezza si potrebbe integrare la pratica della sanatoria con un idoneo progetto diretto alla realizzazione dei lavori indicati nella SCIA prot. n. 4418 del 01/06/2011 e 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.*). In tal modo l'aumento di altezza realizzato non si configurerebbe 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 € **7.500,00**<sup>7</sup>, comprensivi anche dei costi forfettari per l'adeguamento della camera da letto 1, del bagno

---

7

*La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 1.000,00 per la presentazione della CILA in sanatoria, gli oneri ambientali calcolati come segue: € 516,00 per ogni prospetto variato (nel caso di specie i prospetti variati è 12) e € 2.468,00 gli oneri amministrativi e gli onorari di un tecnico abilitato sia per la presentazione delle pratiche edilizie che per l'aggiornamento catastale*



e del deposito alle norme igienico sanitarie, nonché degli oneri per l'aggiornamento catastale e del progetto finalizzato al risparmio energetico ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/02.

Si evidenzia, tuttavia, che poiché parte dei predetti costi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria oltre che dal comune di Gizzeria quelli sopra indicati potrebbero subire delle variazioni.

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

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 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.<sup>6</sup>.

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 state rinvenute pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte.

Sebbene le predette circostanze non siano mai state contestate alla società eseguita dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria si consiglia al potenziale acquirente di presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria, prima della partecipazione all'asta, uno studio di fattibilità per avere la garanzia di realizzare le sanatorie prospettate e essere edotto dei relativi costi.

### **13.6 Sanatoria difformità del bene pignorato descritto nel lotto n. 7.**

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al permesso a costruire n. 1071 del 21/06/2007 (che rappresenta l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il cespite oggetto di pignoramento) (*Cfr. all. n.10*) e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le difformità di seguito indicate:

- Lieve variazione della posizione dei tramezzi, con conseguente variazione delle superfici utili dei relativi vani;



- Diversa posizione delle aperture.

Dal confronto, poi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale CZ0144005 del 01/07/2009 (Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 41, 42 e 43) sono emerse le medesime difformità.

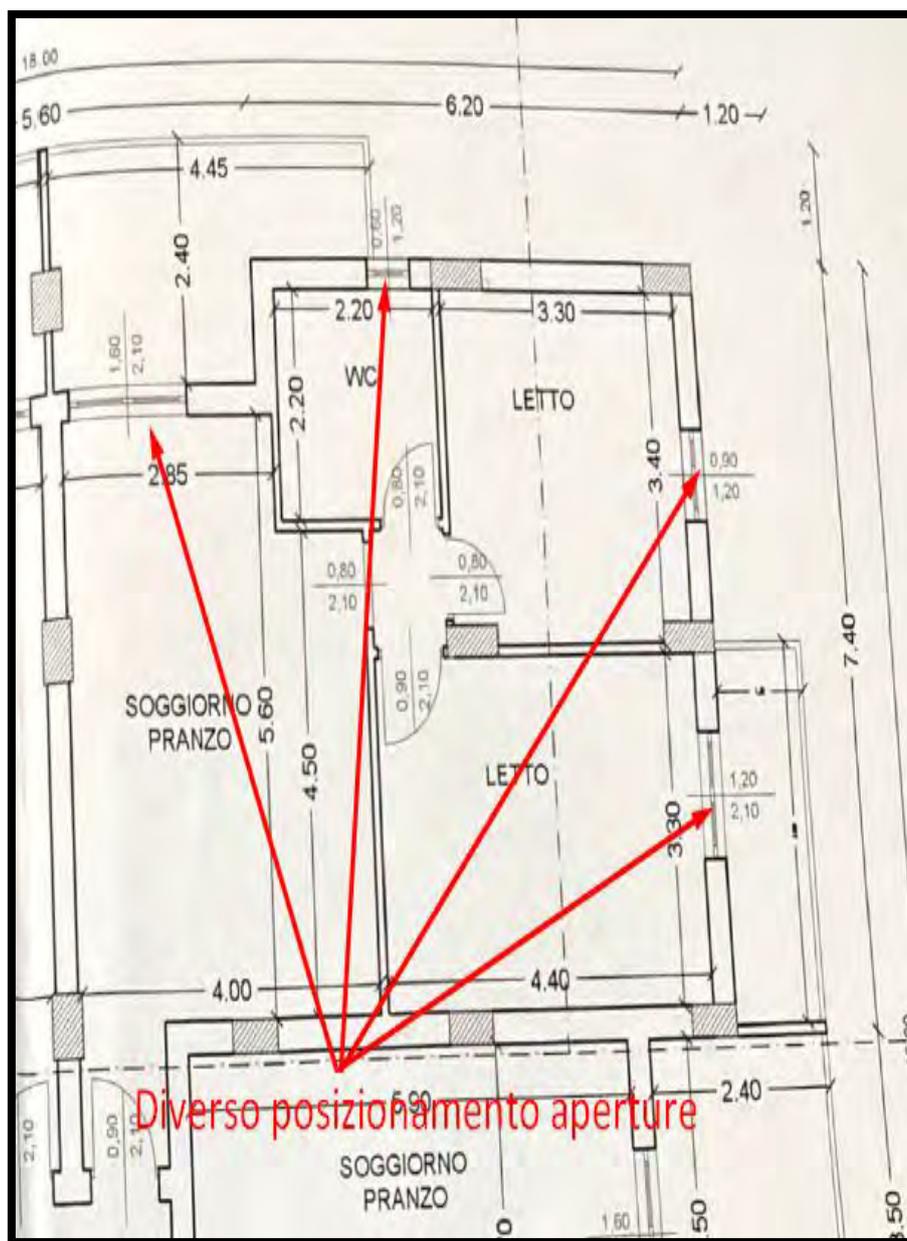


Fig. n. 41- Pianta piano secondo allegata al Permesso a costruire n. 1071 del 21/06/2007



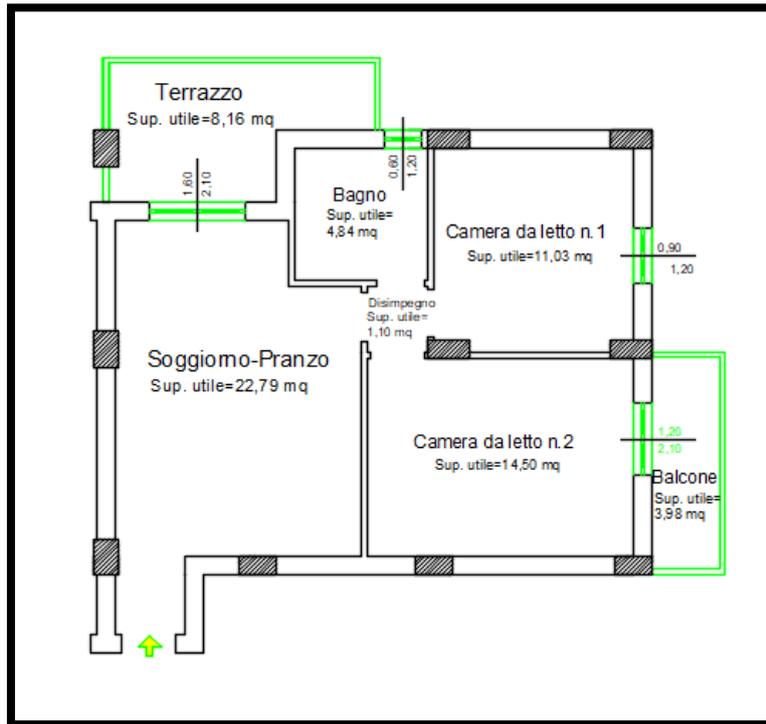


Fig. n. 42- Rilievo del piano secondo – Particella 609 sub 15



Fig. n. 43- Planimetria catastale piano secondo presentata in data 01/07/2009



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*").

Pertanto, 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., previo accertamento della compatibilità urbanistica da parte della Regione Calabria - Dipartimento politiche dell'ambiente - una volta acquisito il parere favorevole da parte della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. 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<sup>3</sup> sono pari a circa € **4.500,00**<sup>5</sup> comprensivi anche dell'aggiornamento della planimetria catastale.



Si evidenzia tuttavia che poiché parte dei predetti costi devono essere calcolati dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria e dal comune di Gizzeria quelli sopra indicati potrebbero subire delle variazioni.

Si evidenzia che il potenziale acquirente potrebbe rispondere anche della sanatoria per la difformità esistenti sulle parti comuni.

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

Si evidenzia, ancora, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono state rinvenute pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte.

Si rileva, infine, che le predette circostanze non sono mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria alla società esecutata ma si consiglia al potenziale acquirente di presentare, prima della partecipazione all'asta, all'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria uno studio di fattibilità per avere la garanzia di realizzare la sanatoria prospettata e i relativi costi.



#### 14. Quesito n. 14

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

Al fine di verificare se il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare pignorato sia gravato o meno da uso civico e/o censo il sottoscritto ha inoltrato, in data del 07/06/2021 a mezzo PEC, alla Regione Calabria apposita istanza e in data 30/07/2021 ha inoltrato un sollecito, (Cfr. all. n. 16) ma ad oggi le predette istanza non hanno ricevuto alcun riscontro e, pertanto, non è stato possibile verificare se il terreno su cui sono stati costruiti i fabbricati ospitanti i beni pignorati siano gravati o meno da censo, livello e uso civico.

#### 15. Quesito n. 15

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



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

#### **15.1 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”.**

#### **15.2 Calcolo della superficie lorda dei beni pignorati**

La superficie lorda degli immobili descritti per ciascun lotto è sintetizzata nella sottostante tabella

<b>Lotto</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>Superficie balconi e terrazzi (mq)</b>	<b>Superficie Terreno/Corte (mq)</b>
Lotto n.1	108,15	83,40	4,61	
Lotto n.2	75,63	62,95		



Lotto n.3	84,75	72,89		
Lotto n.4				2.915
Lotto n.5	59,40	49,23	16,37	
Lotto n.6	71,55	58,56		62,24
Lotto n.7	63,77	54,26	12,14	11

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

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo. Tale circostanza, tuttavia, è 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 $\beta$ (%)
1	10
2	35
3	35
4	20
5	25
6	30
7	10



Si evidenzia che il predetto coefficiente è stato differenziato in funzione anche della possibilità di sanare o meno le difformità riscontrate ed evidenziate nella risposta al quesito 13, nonché per tenere conto dei vincoli insistenti su ciascun bene e della mancanza di accessi da via pubblica e il non rispetto delle norme igienico sanitarie.

#### **15.4 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 1, 2 e 3**

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 non si è potuto utilizzare il metodo di stima **MCA (MARHETO COMPARISON APPROACH)** dal momento che dalle ricerche eseguite presso l'ex conservatoria immobiliare (*Cfr. all. n.17*) non sono state individuate compravendite recenti aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia.

Nello specifico si è evinto che sul foglio di mappa 7 del comune di San Mango esistono solo 4 immobili con la destinazione d'uso analoga a quella da stimare e questi non sono stati oggetto di trasferimento successivamente all'acquisizione della predetta destinazione (Uso Ufficio).

Sul foglio 26 del comune di Gizzeria con la destinazione commerciale esistono solo gli immobili pignorati (*Cfr. all. n. 17*) e, pertanto, per la stima del complesso pignorato si è utilizzato **il metodo di capitalizzazione diretta dei redditi (INCOME APPROACH)**.

Si precisa che la scelta di tale metodo è stata determinata non solo dalla circostanza che nel segmento di mercato di riferimento non sono state rinvenute recenti vendite d'immobili simili a quelli da stimare ma anche dal



fatto che nella zona di ubicazione degli immobili non sono previste opere che nel futuro possono influire, positivamente o negativamente, sul mercato immobiliare.

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

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

$$V_i = \frac{R}{i} \quad (1)$$

Dove

**$V_i$  = Valore attuale dell'immobile da stimare**

**R = Reddito annuo lordo dell'immobile da stimare**

**i = saggio di capitalizzazione annuo lordo**

Si puntualizza che il reddito lordo è rappresentato dal canone di locazione ordinario e che esso è stato determinato mediante indagine di mercato eseguita presso le Agenzie immobiliari operanti nei comuni di riferimento nonché attraverso indagini condotte sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di specie il canone ordinario è indicato per ciascun lotto nella sottostante tabella:

<b>Lotto</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>Canone di locazione (€/anno)</b>
1-Appartamento uso Ufficio Ubicato nel comune di San Mango D' Aquino	83,40	4.800,00 €
2- Magazzino Commerciale ubicato nel comune di Gizzeria	62,95	5.040,00 €
3- Magazzino Commerciale ubicato nel comune di Gizzeria	75,63	5.400,00 €



Il saggio di capitalizzazione, dopo un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartengono gli immobili da stimare, è stato calcolato utilizzando la tecnica del **Band of Investment** e facendo riferimento a quanto indicato nel punto **N.2.3.6 delle linee guida ABI edizione 2018<sup>1</sup>** e applicando la successiva formula:

$$i = M \cdot r^* + (1 - M) \cdot e$$

(2)

Dove

**M**=rapporto tra la somma mutuata e il valore di mercato dell'immobile

**r\***= saggio di capitalizzazione del mutuo calcolato utilizzando la seguente formula:

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

(3)

**e**= saggio di redditività diretta della parte autofinanziata

Nel calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo (**r\***), poi, si è simulato un investimento immobiliare finanziato attraverso un mutuo della durata di 20 anni (**m**) e con saggio medio pari rispettivamente al 1,75% per i beni ubicati nel comune di San Mango D'Aquino (lotto n.1) e di 2,25% per quelli ubicati nel comune di Gizzeria (il valore del tasso è stato determinato attraverso una simulazione eseguita sul sito [www.credem.it](http://www.credem.it)). Nel caso di specie, quindi, sostituendo nella formula 3) i dati precedentemente esplicitati

---

<sup>1</sup> N.2.3.6 i) *Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso: i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento*



*immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare*

si ottiene il saggio di capitalizzazione del mutuo ( $r^*$ ) che è pari a 5,97% per il cespite descritto nel lotto n.1 e a 6,26% per quelli descritti nei lotti nn.2 e 3.

**Il più probabile valore attuale dei beni pignorati, pertanto, applicando la formula 1) è quello specificato nella sottostante tabella:**

Lotto	n	r	$r^*$	i (%)	Canone di locazione ordinario annuo (€)	Valore (€)
1	20	0,0175	0,059691	5,97%	4.800,00 €	80.413,83 €
2	20	0,0225	0,062642	6,26%	5.040,00 €	80.457,11 €
3	20	0,0225	0,062642	6,26%	5.400,00 €	86.204,05 €

Il valore di mercato su determinato per ciascun lotto, per quanto espresso nei paragrafi 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.3 e 15.3, dovrà poi essere ridotto:

- Dei costi relativi all'aggiornamento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 12.1 e 12.2*) che sono pari a € 1.500,00 per ciascun lotto;
- Del 10% per il lotto 1 per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 15.3*) nonché delle problematiche urbanistiche non sanabili (*Cfr. paragrafo 13.1*);
- Del 25% per i lotti nn. 2 e 3 per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 15.3*), nonché delle problematiche urbanistiche non sanabili (*Cfr. paragrafo 13.2 e 13.3*);
- Dei costi di sanatoria e di aggiornamento catastale esplicitati nel paragrafo 13.1 che sono pari a circa € 5.200,00 per il loto n. 1 e € 4.500,00 per i lotti nn 2 e 3;



e, pertanto, il valore finale dei beni descritti nei lotti nn. 1, 2, e 3 sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	$\beta$ (%)	Oneri sanatoria (€)	Oneri per aggiornamento certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
1	€ 80.413,83	10%	€ 5.200,00	€ 1.500,00	€ 65.672,45
2	€ 80.457,11	35%	€ 4.500,00	€ 1.500,00	€ 46.297,12
3	€ 86.204,05	35%	€ 4.500,00	€ 1.500,00	€ 50.032,63

### 15.5 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 4, 5, 6 e 7

Il lotto n.4 è rappresentato da un terreno avente una superficie di circa 2.915 mq e identificato al C.T. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 con le particelle 558 e 561.

Il lotto n. 5 è, invece, un appartamento per civile abitazione identificato al C.U del medesimo comune sul foglio di mappa 26 con la particella 698 sub 33.



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

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

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con



altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) per le differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima.

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

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

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

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

- *Analisi del mercato* (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- *Scelta delle caratteristiche immobiliari;*



- *Compilazione della tabella dei dati;*
- *Analisi dei prezzi marginali;*
- *Redazione della tabella di valutazione.*

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. all. n. 10*), mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili.

I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (Subject).

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

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

### **Comparabili**

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli



immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi. Si puntualizza che nel mercato di riferimento (*Cfr. succ. fig. n.59*) è stata rinvenuta una sola compravendita di beni simili a quello descritto nel lotto n. 4 e di tre compravendite (*Cfr. all. n. 10*), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati decripti nel lotto n.5, i cui dati principali, per ciascun lotto, sono sintetizzati nelle sottostanti tabelle:

Beni simili a quello descritto nel lotto n. 4				
Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie catastale (mq)	Destinazione
A	Notaio Gianluca Perrella rep. n. 104562 del 17/05/2021	Località Prato, Gizzeria	2.870	Terreno destinazione CT1

Beni simili a quello descritto nel lotto n. 5				
Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie catastale (mq)	Destinazione
A	Notaio Gianluca Perrella rep. n. 104059 del 09/11/2020	Località Prato, Gizzeria	57,45	Residenziale
B	Notaio Sabrina Marino rep. n. 5548 del 05/03/2021	Località Prato, Gizzeria	49,69	Residenziale
C	Notaio Alessandro Maione rep. n. 868 del 22/01/2020	Località Prato, Gizzeria	40,00	Residenziale





*Fig. n. 44- Rappresentazione Subject (Icona rossa) e comparabili (Icane Blu) – Relative al lotto n.4*



*Fig. n. 45- Rappresentazione Subject (Icona rossa) e comparabili (Icane Blu) – Relative al lotto n.5*



#### **Lotto n. 4**

Per la stima del lotto n. 4 si è fatto riferimento all'unica compravendita rinvenuta ed utilizzando come caratteristica immobiliare la superficie catastale.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiale, pari a 14,98 €/mq, è stato calcolato dividendo il prezzo indicato nell'atto (€ 43.000,00) per la superficie catastale dell'immobile (2.870 mq) pertanto il valore del bene oggetto di stima è pari a € **43.666,70**.

Il valore di mercato su determinato dovrà poi essere ridotto del 20% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 15.3*) nonché delle problematiche di accesso e dei vincoli insistenti sui cespiti evidenziati nei paragrafi precedenti e, pertanto, il valore di mercato da porre a base d'asta è quello indicato nella sottostante tabella

<b>Lotto</b>	<b>Valore (€)</b>	<b>β (%)</b>	<b>Valore a base d'asta (€)</b>
4	€ 43.666,70	20%	€ 34.933,36

#### **Lotto n. 5**

##### **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:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max(Quotazioni 2020 ;Quotazioni 2021)} - \text{Min (Quotazioni 2020;Quotazioni 2021)}]}{\text{Min(Quotazioni 2020;Quotazioni 2021)}} \times P$$

12

Dove

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

**P** = Prezzo di vendita comparabile



Nel caso di specie il prezzo marginale è **1,280%** atteso che tra il mese di luglio 2020 e il mese di luglio del 2021 le quotazioni medie nel comune di Lamezia Terme sono diminuite.

Nello specifico si è riscontrato che le quotazioni medie degli immobili residenziali a luglio 2020 erano pari a 790,00 €/mq mentre nel mese di luglio 2021 sono diminuite a 780,00 €/mq.

Nella seguente tabella sono indicati, per ciascun lotto, i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 42.000,00	1,280%	€ 44,80
B	€ 40.000,00	1,280%	€ 42,67
C	€ 22.500,00	1,280%	€ 24,00

### **Superficie commerciale lorda**

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie commerciale lorda dei beni sia per il bene pignorato 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 totale<sup>8</sup> dell'immobile per come sintetizzato, per ciascun lotto, nelle successive tabelle:

---

<sup>8</sup>La superficie commerciale lorda è stata calcolata con la seguente formula:

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

Dove

$S_l$  = Superficie lorda

$S_b$  = Superficie balconi



Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 42.000,00	62,47	672,33
B	€ 40.000,00	56,00	714,18
C	€ 22.500,00	41,85	537,66
<b>Prezzo marginale superficie principale= €/mq 537,66</b>			

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, pertanto si ha che il prezzo marginale della superficie dei balconi moltiplicato per il relativo indice mercantili è pari a 161,30 €

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

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

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. 5

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

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 42.000,00	€ 40.000,00	€ 22.500,00	-	(Prezzi ricavati da atti notarili)
Data (mesi)	8	4	19	0	1,280% annuo
Superficie principale (mq)	57,45	49,69	40,00	59,40	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	16,73	21,06	6,16	16,37	Indice mercantile 0,30
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 650 €/mq Vita = 15 anni; Vetustà = 12

*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)	€ 44,80	€ 42,67	€ 24,00
Superficie principale (mq)	€ 537,66	€ 537,66	€ 537,66
Balconi (mq)	€ 161,30	€ 161,30	€ 161,30
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*)

<b>Tabella di Valutazione</b>			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
<b>Prezzo</b>	€ 42.000,00	€ 40.000,00	€ 22.500,00
Data (mesi)	-€ 358,40	-€ 170,67	-€ 456,00
Superficie principale (mq)	€ 1.048,44	€ 5.220,68	€ 10.430,61
Balconi (mq)	-€ 58,07	-€ 756,49	€ 1.646,85
Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -
<b>Prezzo corretto</b>	<b>42.631,97</b>	<b>44.293,53</b>	<b>34.121,46</b>

*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  $d\% \leq 3\div 5\%$  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 3,90% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 43.462,75 ((€ 42.631,97+44.293,53) /2)).

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nei paragrafi 12.4, 13.4 e 15.3, dovrà poi essere ridotto:

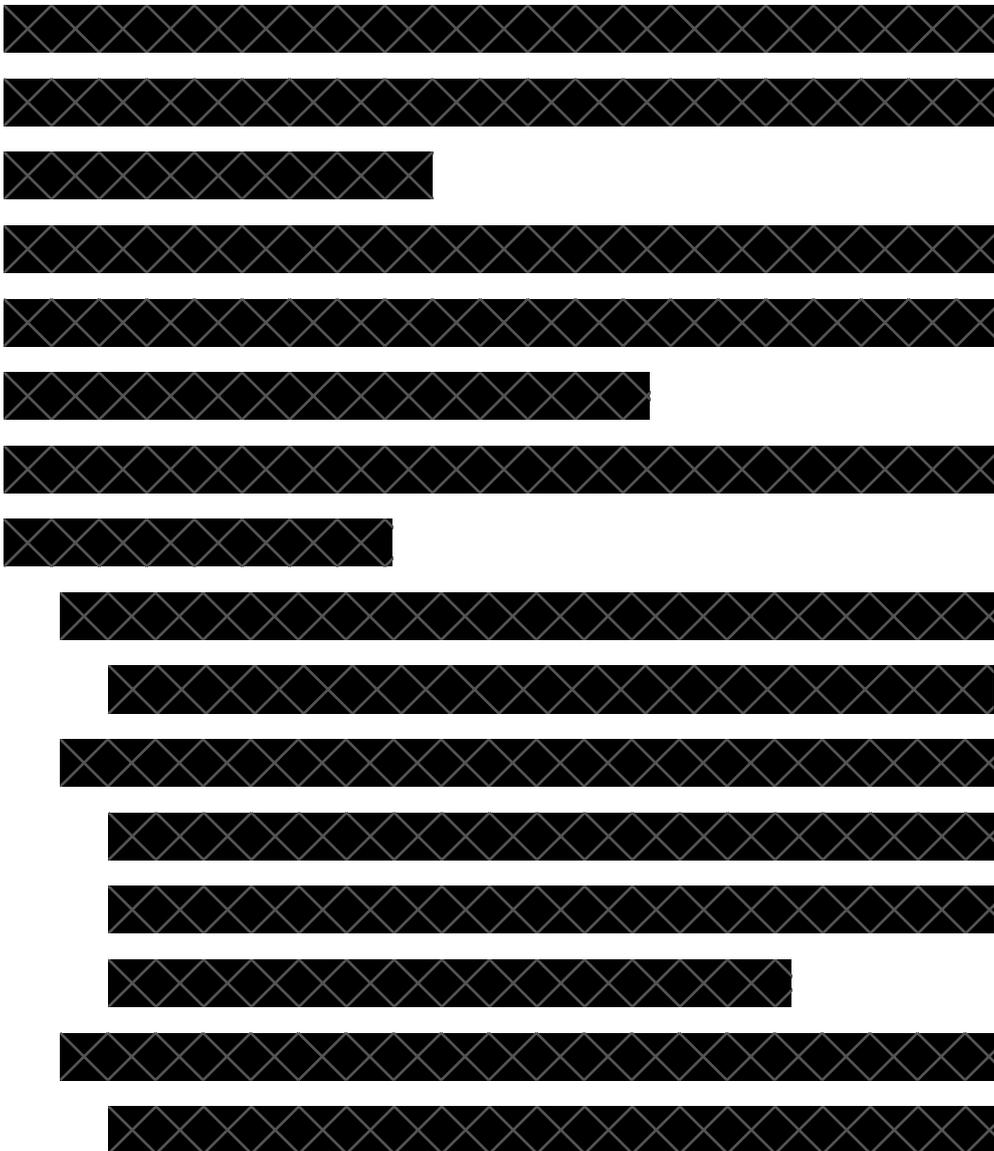
- Dei costi relativi all'aggiornamento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 12.4*) che sono pari a: € 1.500,00 per ciascun lotto;
- Del 25% per il lotto 1 per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 15.3*) nonché delle problematiche urbanistiche non sanabili (*Cfr. paragrafo 13.4*);
- Dei costi di sanatoria e di aggiornamento catastale esplicitati nel paragrafo 13.4 suscettibili di sanatoria che sono pari a circa € 4.500,00;



e, pertanto, il valore finale del bene descritto nel lotto n. 5 sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	$\beta$ (%)	Oneri sanatoria (€)	Oneri per aggiornamento certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
5	€ 43.462,75	25%	€ 4.500,00	€ 1.500,00	€ 26.597,06

**Lotto nn. 6 e 7**



e € 4.500,00 per il lotto n.7;

e, pertanto, il valore finale dei beni descritti nei lotti n. 6 e n. 7 sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	$\beta$ (%)	Oneri sanatoria (€)	Oneri per aggiornamento certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
6	€ 61.160,00	30%	€ 7.500,00	€ 1.500,00	€ 33.812,00
7	€ 72.754,00	10%	€ 4.500,00	€ 1.500,00	€ 59.478,60

## 15.6 Individuazione lotti

### Lotto n. 1

Piena proprietà di un appartamento residenziale utilizzato come ufficio, ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Mazzini, 56 del comune di San Mango D'Acquino (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 7 part. 1391 sub 4.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 83,40 mq ed una altezza di circa 2,73 m e a suo servizio ci sono quattro balconi (superficie utile complessiva di circa 4,61 mq) ubicati rispettivamente sui prospetti nord-ovest, sud-est, e nord-est.

Il descritto bene è provvisto del certificato di agibilità n. 55 del 07/05/2018.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata alla concessione edilizia n. 399/00 del 15/06/2000.

**Valore lotto a base d'asta**

**€ 65.672,45**



### **Lotto n. 2**

Piena proprietà di un locale commerciale, 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 666 sub 3. Il cespite ha una superficie utile totale di circa 62,95 mq, un'altezza di 3,13 m ed è provvisto della segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 del 18/07/2019.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011.

**Valore lotto a base d'asta** **€ 46.297,12**

### **Lotto n. 3**

Piena proprietà di un locale commerciale, 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 666 sub 4. Il cespite ha una superficie utile totale di circa 72,89 mq, un'altezza di 3,13 m ed è provvisto della segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 del 18/07/2019.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011.

**Valore lotto a base d'asta** **€ 50.032,63**



#### **Lotto n. 4**

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 2.915 mq, coltivato a seminativo, ubicato in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.26 particelle 558 e 561.

Nel P.S.C. i beni pignorati ricadono in zona **CT1** (*Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi integrato*) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 164 del REU e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dall'art 136 del codice dei beni culturali nonché il vincolo frane, vincoli idraulici (erosione costiera), per la vicinanza alla costa tirrenica, e il vincolo ferroviario per la vicinanza sia dell'Autostrada SA-RC che della linea ferroviaria Lamezia – Battipaglia.

**Valore totale lotto** € **34.933,36**

#### **Lotto n. 5**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato 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 698 sub 33.

Il cespite ha una superficie utile totale di circa 49,23 mq, un'altezza variabile da 2,14 m a 3,17 m. e a suo servizio c'è una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 16,37 mq.

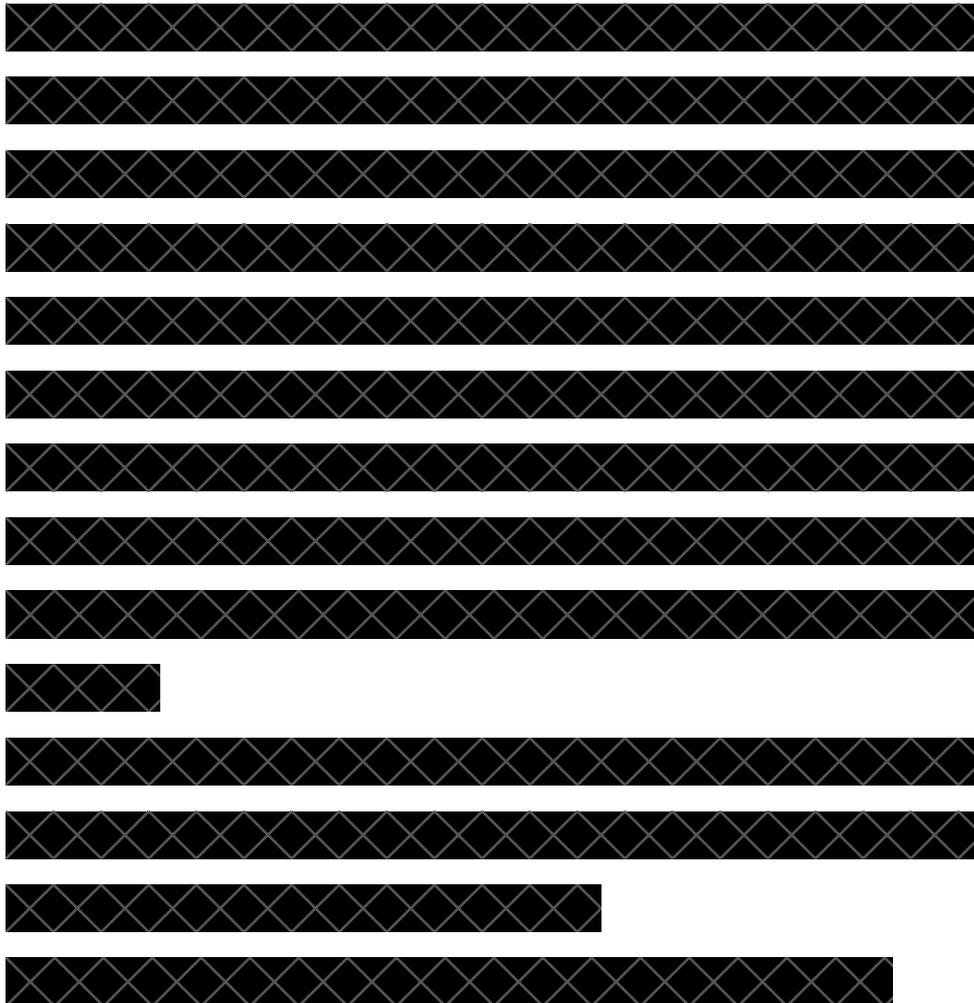


Il bene è provvisto del certificato di agibilità prot. n. **5106** rilasciato in data 08/08/2011 dal comune di Gizzeria.

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** € **26.597,06**

**Lotto n. 6**



[Redacted]



**16. Quesito n. 16**

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

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



**Lotto n. 1**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un appartamento residenziale utilizzato come ufficio, ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Via Mazzini, 56 del comune di San Mango D'Acquino (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 7 part. 1391 sub 4.

Il cespite, che ha una superficie utile totale di circa 83,40 mq ed una altezza di circa 2,73 m, ha a suo servizio quattro balconi (superficie utile complessiva di circa 4,61 mq) ubicati rispettivamente sui prospetti nord-ovest, sud-est, e nord-est ed è provvisto del certificato di agibilità n. 55 del 07/05/2018.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata alla concessione edilizia n. 399/00 del 15/06/2000.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** San Mango D'Acquino (CZ).

**VIA:** Via Mazzini, 56

**CONFINI:** a sud-est e nord-est è libero e prospiciente con via G. Mazzini, a nord-ovest è libero e prospiciente su via Camillo Benso e a sud-ovest con il fabbricato identificato sullo stesso foglio con la particella 1390

**ESTENSIONE:** Superficie utile 83,40 mq – Superficie lorda 108,15 mq, Superficie balconi e terrazzi pari a 4,61 mq

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
San Mango D'Acquino	7	1391	4	A/10	490,63



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

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** atto di compravendita a rogito  
del notaio Notaro Francesco rep. n. 131829 del 19/02/2007, trascritto  
presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data  
01/03/2007 ai nn. 3583 del registro generale e 2437 del registro particolare

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 15 febbraio 2021  
reg. part. n. 136 e reg. gen. 1717, scaturente da ipoteca giudiziale (lodo  
arbitrale) (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]

**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 [REDACTED]  
di [REDACTED] e contro [REDACTED]

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

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il bene pignorato è  
difforme rispetto alla concessione edilizia 399/2000.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Certificato di agibilità n. 55 rilasciato dal  
comune di San Mango Aquino in data 07/05/2018 che però dovrà essere  
aggiornato considerata la variazione dello stato dei luoghi.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:** € 65.672,45



**Lotto n. 2**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un locale commerciale, 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 666 sub 3.

Il cespite, che ha una superficie utile totale di circa 62,95 mq, un'altezza di 3,13 m, è provvisto della segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 del 18/07/2019.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011.

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

**VIA:** Località Prato

**CONFINI:** a nord, sud e ovest con il piazzale esterno di accesso identificato sullo stesso foglio con la particella 666 sub 2 e a est con il sub 4

**ESTENSIONE:** Superficie utile 62,95 mq – Superficie lorda 75,63 mq

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Gizzeria	26	666	3	C/1	424,94

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



**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Il terreno su cui ricade l'immobile pignorato 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 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]

**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]

**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 [REDACTED] di [REDACTED] e contro [REDACTED]

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



**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il bene pignorato è difforme rispetto SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 (pratica n. 19) con cui è stata modificata la destinazione d'uso dei cespiti da parcheggi privati a locali commerciali.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 presentata al comune di Gizzeria in data 18/07/2019 che però dovrà essere aggiornato considerata la variazione dello stato dei luoghi.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 46.297,12**



**Lotto n. 3**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un locale commerciale, 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 666 sub 4.

Il cespite che ha una superficie utile totale di circa 72,89 mq, un'altezza di 3,13 m è provvisto della segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 del 18/07/2019.

Lo stato dei luoghi del bene non corrisponde né con quello indicato nella planimetria catastale né con quello rappresentato nella planimetria allegata alla SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011.

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

**VIA:** Località Prato

**CONFINI:** a nord, sud e est con il piazzale esterno di accesso identificato sullo stesso foglio con la particella 666 sub 2 e a ovest con il sub 3

**ESTENSIONE:** Superficie utile 72,89 mq – Superficie lorda 84,75 mq

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Gizzeria	26	666	4	C/1	487,43

**ATTUALE PROPRIETARIO:** C [REDACTED] con sede in S [REDACTED] CF: [REDACTED]



**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Il terreno su cui ricade l'immobile pignorato descritto nel lotto n.3 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 15 febbraio 2021 reg. part. n. 136 e reg. gen. 1717, scaturente da ipoteca giudiziale (lodo arbitrale) (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]

**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]

**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 [REDACTED] di [REDACTED] e contro [REDACTED] L.

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



**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il bene pignorato è difforme rispetto SCIA prot. n. 4673 del 10/06/2011 (pratica n. 19) con cui è stata modificata la destinazione d'uso dei cespiti da parcheggi privati a locali commerciali

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Segnalazione certificata di agibilità prot. n. 4784 presentata al comune di Gizzeria in data 18/07/2019 che però dovrà essere aggiornato considerata la variazione dello stato dei luoghi.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 50.032,63**



**Lotto n. 4**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 2.915 mq, coltivato a seminativo, ubicato in località Prato del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.26 particelle 558 e 561. Nel P.S.C. i beni pignorati ricadono in zona **CT1 (Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi integrato)** ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 164 del REU e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dall'art 136 del codice dei beni culturali nonché il vincolo frane, vincoli idraulici (erosione costiera) per la vicinanza alla costa tirrenica, e il vincolo ferroviario per la vicinanza sia dell'Autostrada SA-RC che della linea ferroviaria Lamezia – Battipaglia.

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

**VIA:** Località Prato

**CONFINI:** **a nord** con il terreno identificato con le particelle 559, 560 e 562, **a sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 454, **a ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 556 e ad **est** il terreno identificato sul foglio 29 con la particella 217

**ESTENSIONE:** Superficie catastale: 2.915 mq

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

Comune	Foglio	Particella	Classe	Qualità	Consistenza (Superficie in mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
Gizzeria	26	558	2	Seminativo	1.495	6,56	1,31
		561	2	Seminativo	1.420	6,23	1,25



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

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Il terreno su cui ricade  
l'immobile pignorato 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 15 febbraio 2021  
reg. part. n. 136 e reg. gen. 1717, scaturente da ipoteca giudiziale (lodo  
arbitrale) (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 C [REDACTED] R.L

**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. con sede in Roma e contro

[REDACTED]



**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 Banca  
di [REDACTED] e contro [REDACTED].L

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

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Nel P.S.C. i beni pignorati  
ricadono in zona CT1 (*Ambito per nuovo insediamento turistico e dei servizi  
integrato*) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 164 del REU e ove  
sono vigenti i vincoli stabiliti dall'art 136 del codice dei beni culturali nonché  
il vincolo frane, vincoli idraulici (erosione costiera) per la vicinanza alla costa  
tirrenica e stradali, e il vincolo ferroviario per la vicinanza sia dell'Autostrada  
SA-RC che della linea ferroviaria Lamezia – Battipaglia.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 34.933,36**



**Lotto n. 5**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato 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 698 sub 33. Il cespite, che ha una superficie utile totale di circa 49,23 mq, un'altezza variabile da 2,14 m a 3,17 m, ha a suo servizio una terrazza, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 16,37 mq ed 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 ovest e est è libero e prospiciente sul piazzale esterno, a nord con l'appartamento identificato con il sub 34 e a sud con l'appartamento identificato con il sub 32

**ESTENSIONE:** Superficie utile 49,23 mq – Superficie lorda 59,49 mq – Superficie terrazzo: 16,37 mq

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

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Gizzeria	26	698	33	A/3	117,49



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

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Il terreno su cui ricade  
l'immobile pignorato descritto nel lotto n. 5 è pervenuto alla società [REDACTED]  
[REDACTED] S.R.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 15 febbraio 2021  
reg. part. n. 136 e reg. gen. 1717, scaturente da ipoteca giudiziale (lodo  
arbitrale) (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 Banca di [REDACTED] e contro [REDACTED]

**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. con sede in Roma e contro  
[REDACTED]



**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 Banca  
di [REDACTED] e contro [REDACTED]

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

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il bene pignorato 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: € 26.597,06**



**Lotto n. 6**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato 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 668 sub 48.

Il cespite, che ha una superficie utile totale di circa 58,56 mq, un'altezza di 2,93 m, ha a suo servizio una corte esterna, ubicata sul prospetto ovest, della superficie di circa 62,24 mq su cui sussiste un vincolo (Cfr. relazione tecnica allegata alla predetta SCIA) di destinazione a parcheggio privato (non trascritto) ed è provvisto del certificato di agibilità prot. n. **8273** 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 alla SCIA. n. 14 prot. n. 4418 del 01/06/2011.

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

**VIA:** Località Prato

**CONFINI:** a ovest con la corte esterna, a est con terrapieno, a nord con l'immobile identificato con il sub 43 e a sud con l'immobile identificato con il sub 40

**ESTENSIONE:** Superficie utile 58,56 mq – Superficie lorda 71,55 mq – Superficie corte: 62,24 mq

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



Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita (€)
Gizzeria	26	668	48	A/3	151,06

**ATTUALE PROPRIETARIO:** ROMANELLO Marco, CF: RMNMRC94E18M208W

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** atto di compravendita a rogito del notaio Gianluca Perrella rep. n. 104645 del 24/06/2021, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 24/06/2021 ai nn. 8653 del registro generale e 7139 del registro particolare  
**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 15 febbraio 2021 reg. part. n. 136 e reg. gen. 1717, scaturente da ipoteca giudiziale (lodo arbitrale) (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 Banca di Adamo Aurelio e contro Case Sud Immobiliare S.R.L.

**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. con sede in Roma e contro Case Sud Immobiliare S.R.L.

**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 Banca di Adamo Aurelio e contro Case Sud Immobiliare S.R.L.



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

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il bene pignorato è difforme rispetto alla SCIA. n. 14 prot. n. 4418 del 01/06/2011.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Certificato di agibilità prot. n. **8273** 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: € 33.812,00**

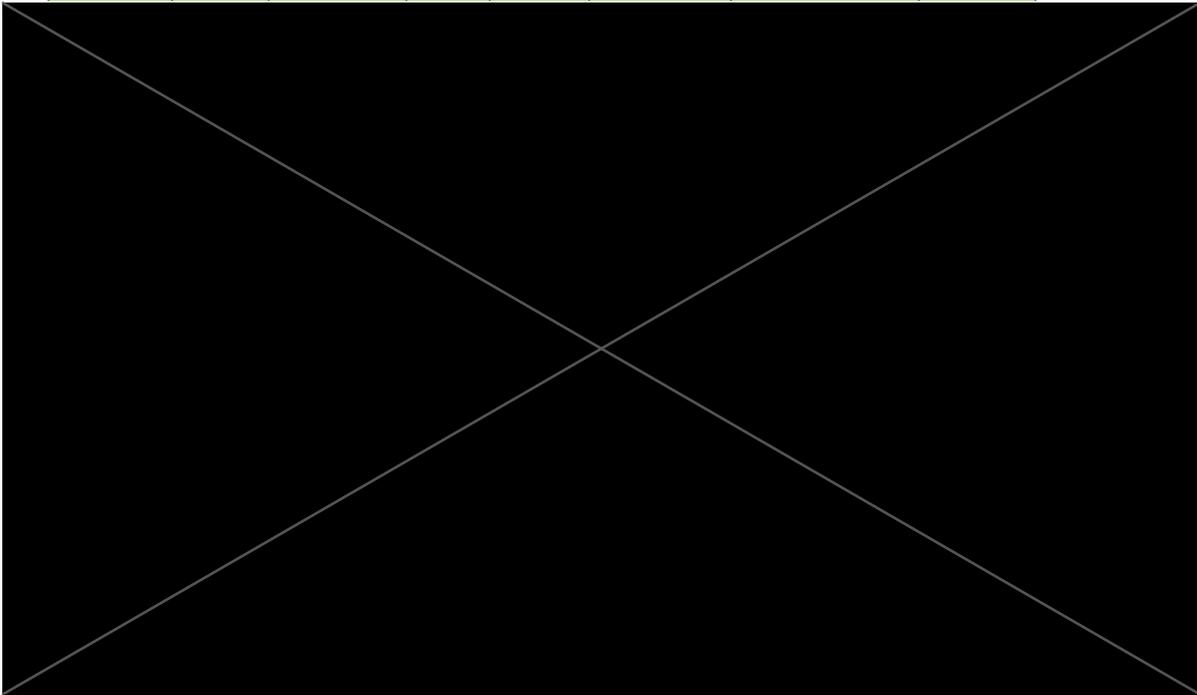


[Redacted text block containing approximately 24 lines of obscured content]



[REDACTED]

						Consistenza	
--	--	--	--	--	--	-------------	--



**STATO DI COMPROPRIETÀ: No.**

[REDACTED]





### 17. Quesito 17

*“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.



## 18. Conclusioni

Il valore di mercato da attribuire ai beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 è quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	65.672,45 €
2	46.297,12 €
3	50.032,63 €
4	34.933,36 €
5	26.597,06 €

Pertanto il valore complessivo del compendio pignorato è pari a € **316.823,22**.

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 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6 restano a carico dei potenziali acquirenti e non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e degli enti sovracomunali.

Si rende, infine, noto al potenziale acquirente che per la diversa utilizzazione dei beni pignorati 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 11, 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 delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.*

Lamezia Terme 06.08.2021

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

