









11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 40 gg. dal conferimento incarico, salvo proroga dato il numero dei beni), depositi breve relazione scritta, adeguata alla consistenza del compendio pignorato, con allegata documentazione fotografica indispensabile, relativa ai punti sub 1), 2), 3) ("sommatoria descrizione dei beni, comprensiva dei dati catastali, anche indicati per sole categorie omogenee, "lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se vi sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., previi eventuali accordi con il G.E. e con la Cancelleria, sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti (anche per estratto), nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.



Per tali aspetti la scrivente ha avviato ricerche presso l'Ufficio competente del Comune di Cropani eseguendo accesso agli atti a mezzo pec già in data 14 marzo 2022, prot. n.0002385, finalizzato all'acquisizione sia di documenti tecnico/autorizzativi del villaggio turistico e sia della certificazione relativa alla destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento compresi i terreni che presumibilmente sono da qualificarsi come patrimonio indisponibile del Comune, e recandomi più volte personalmente presso la sede del Comune di Cropani. A tal proposito si rappresenta che il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune, con lettera del 3 maggio 2022, prot. n.4166, rappresentava la necessità di differire a successiva data la consegna dei documenti richiesti stante la mole della documentazione presente presso l'archivio del Comune e la necessità di estrapolare quella afferente i beni di interesse considerato anche il lungo tempo trascorso dagli atti autorizzativi risalenti a metà degli anni '80.

Ad ogni buon fine, in seguito a contatti per le vie brevi, sono in corso le attività di acquisizione dei documenti richiesti considerata in effetti la copiosa documentazione del piano di lottizzazione dell'intero comprensorio.

Inoltre, sono in corso le ricerche finalizzate ad individuare tutti i vincoli esistenti sui beni ed in particolare si evidenzia che **l'intero complesso residenziale, ad eccezione delle unità immobiliari comprese nei fabbricati identificati con le particelle 823, 824 e 825 (categorie A/3), risulta gravato da vincolo di destinazione d'uso turistico-alberghiero (operante fino al 24 giugno 2024)** in virtù di atto unilaterale d'obbligo a firma del Notaio Lanzillotti Stefania del 06/05/2010, repertorio n. 71527/28327, trascritto in data 18/05/2010 ai nn. R.G. 8163 – R.P. 5431, come meglio specificato al successivo paragrafo 3.

Ebbene, in data 4 marzo 2022, alle ore 15.00, la scrivente si è portata presso i luoghi di interesse per l'inizio delle operazioni peritali e nessuno era presente per il debitore esecutato in quanto l'Amministratore Unico della Società comunicava al Custode Giudiziario l'impossibilità di presenziare per motivi di salute. Ad ogni buon fine, la scrivente eseguiva, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Pierpaolo Greco, un primo sopralluogo esterno dei fabbricati pignorati, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

---

Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Alle ore 16.30 venivano concluse le operazioni e redatto apposito verbale nel quale i professionisti intervenuti stabilivano il prosieguo delle attività peritali per il giorno 19 marzo 2022 al fine di esperire i sopralluoghi all'interno degli immobili considerata anche la richiesta del debitore di effettuare tali operazioni in data successiva al 14 marzo a causa di probabile Covid.

In data 19 marzo, unitamente al Custode Giudiziario, si è portata presso gli immobili pignorati e, stante la presenza del \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore Unico sia della società debitrice esecutata e sia della società conduttrice \_\_\_\_\_ data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, ha effettuato i primi sopralluoghi all'interno di ogni singola unità immobiliare. Nello specifico, considerato il numero delle unità da ispezionare, le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 21, 22 e 24 marzo, effettuando rilievi presso le unità pignorate, riportando appunti e osservazioni su separati fogli e redigendo i relativi verbali di accesso in conformità e rispetto dei tempi stabiliti nell'ordinanza di nomina.

Inoltre, al fine di verificare aspetti relativi all'occupazione di alcuni immobili, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario ha stabilito e concordato con il \_\_\_\_\_ un ulteriore sopralluogo congiunto in data 15 aprile 2022.

In tale data veniva esperita ulteriore visita presso gli immobili in quanto erano in corso interventi di messa in sicurezza di alcune parti di fabbricati che presentavano intonaci pericolanti oltre ad alcuni infissi esterni da sostituire.

In data 6 ottobre 2022 la scrivente ha eseguito ulteriore accesso al fine di verificare alcuni aspetti relativi alla conformità edilizia/catastale degli immobili. Nell'occasione veniva effettuato, unitamente al \_\_\_\_\_ un rilievo dei piani terra di alcuni fabbricati (part. 824 e 825) al fine di individuare l'esatta ubicazione dei sub 4 e 5 oggetto di pignoramento, stante la complicata situazione catastale degli stessi. L'esito di tale verifica ha confermato che il sub 4 risulta libero mentre il sub 5 risulterebbe occupato da soggetti terzi come meglio specificato al paragrafo 3.

Inoltre, il S \_\_\_\_\_ i consegnava elenco dettagliato delle unità immobiliari che presentano problematiche riferite al funzionamento dei servizi igienici e degli impianti idrici, indicando a verbale di aver fatto eseguire la spicconatura di alcune parti pericolanti dei cornicioni e solai al fine



- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 6\*, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano T (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 9, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 10, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. 13, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 13, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1146, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4\*, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano 1 (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 9, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 10, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. 13, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 13, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1147, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 9, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 10, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. 13, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 13, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1148, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra) 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 9, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. 10, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;

Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

- sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. 13, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 13, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1149, subalterni 1, 2, 3, 4 (piano terra), 5, 6, 7, 8 (piano primo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano I (con corte esclusiva e scala);

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1150, subalterni 1, 2, 3, 4 (piano terra), 5, 6, 7, 8 (piano primo), 9, 10, 11, 12 (piano secondo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 9, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 2;
- sub. 10, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;

- sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1151, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 9, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 10, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. 13, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1152, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9, (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. 1, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 2, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 3, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 4, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 5, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. 6, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 7, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano I (con corte esclusiva e scala);
- sub. 8, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano I (con corte esclusiva e scala);

- sub. **9**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **10**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. **11**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. **12**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. **13**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1153, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra),**

**6, 7, 8, 9 (piano primo), 10 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. **1**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **2\*\***, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **3\*\***, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **4\*\***, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **5**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **6**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **7**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **8**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **9**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **10**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. **11**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. **12**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. **13**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 1154, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra),**

**6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo):**

- sub. **1**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 1, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **2\*\***, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 2, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **3\*\***, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 3, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **4\*\***, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 4, piano T (con corte esclusiva);

- sub. **5**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 5, piano T (con corte esclusiva);
- sub. **6**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **7**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **8**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **9**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala);
- sub. **10**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 10, piano 2;
- sub. **11**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2;
- sub. **12**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2;
- sub. **13**, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2.

**Unità immobiliari identificate al foglio 31, particella 823, subalterni 2 (piano terra), 18, 19, 20, 21, 22, 25 (piano primo), 26, 27, 28, 29, 30, 33 (piano secondo):**

- sub. **2\*\***, categoria C/2, classe 2, consistenza 79 mq, totale superficie catastale 93 mq, località Torre del Crocchio, scala A, interno 1, piano T;
- sub. **18**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, località Torre del Crocchio, scala A, interno 8, piano 1;
- sub. **19**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq, località Torre del Crocchio, scala A, interno 9, piano 1;
- sub. **20**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq, località Torre del Crocchio, scala A, interno 10, piano 1;
- sub. **21**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 44 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, località Torre del Crocchio, scala A, interno 11, piano 1;
- sub. **22**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, località Torre del Crocchio, scala B, interno 10, piano 1;
- sub. **25**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq, località Torre del Crocchio, scala B, interno 13, piano 1;
- sub. **26**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, totale escluse aree scoperte 42 mq, località Torre del Crocchio, scala A, interno 12, piano 2;

Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



- sub. **13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, località Torre del Crocchio, interno 12, piano 2;

**Porzioni di aree adibite a parcheggio e campo da tennis, identificate al foglio 31, particelle 1166 e 1168:**

- part. **1166**, categoria F/1, viale Carrao, piano terra.

- part. **1168**, categoria F/1, viale Carrao, piano terra.

**Piscina e campi da tennis identificati al foglio 31, part. 1167 graffata con la part. 1169:**

- particella **1167** graffata con la particella **1169**, categoria D/6, località Carrao, piano terra.

**Anfiteatro all'aperto, piscina per bambini e altri locali identificati al foglio 31, particella 2006:**

- particella **2006**, categoria D/2, viale Carrao, piano terra.

**Intestati:** \_\_\_\_\_ J., con sede in Catanzaro, \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1, debitrice esecutata.

**Coerenza:** vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.

**Nota 1** = le particelle indicate con asterisco (\*) riportano una errata indicazione del piano come rilevato dalla scrivente in occasione delle visite di sopralluogo.

**Nota 2** = le particelle indicate con doppio asterisco (\*\*) presentano difformità catastali rispetto a quanto rilevato.





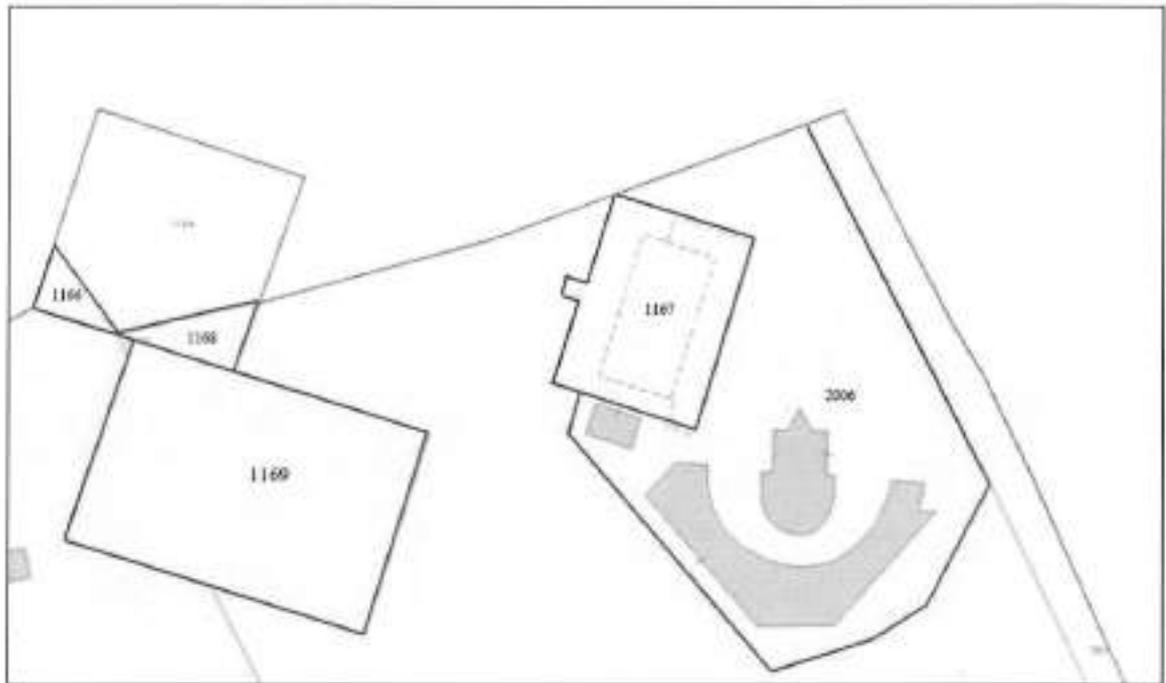


Fig. 3 - Compendio pignorato - stralcio del foglio catastale

I beni oggetto di stima sono costituiti da diverse unità immobiliari, locali adibiti a cucina del ristorante del villaggio, campi da tennis, piscine e parcheggi del complesso turistico- residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole" sito alla Via Carrao, nella frazione Marina del Comune di Cropani.

Le unità immobiliari sono ricomprese all'interno di fabbricati "accoppiati" denominati nel masterplan del villaggio con le lettere A - B, C - D, E - F, G - H, I - L, K - W, V - Z e individuate con una numerazione all'interno dei fabbricati stessi.

I corpi di fabbrica (ad eccezione del fabbricato K -W) risultano accoppiati per tipologia edilizia (denominate C ed E), sfalsati e collegati tra loro da portico (ad eccezione dei fabbricati G-H, I-L che non presentano alcun collegamento).

Il tipo edilizio, denominato C o E, risulta a tre piani fuori terra con quattro appartamenti a piano (in alcuni casi 5 al piano terra in seguito a presumibile variante urbanistica). Agli appartamenti al piano terra si accede direttamente dal piccolo giardino annesso, a quelli posti al piano primo da rampa di scala esterna da giardino annesso ed ai quattro appartamenti del piano secondo da una scala interna a servizio solo degli stessi.





Tutti i fabbricati presentano una struttura in cemento armato, con tamponatura esterna tinteggiata di colore giallo e/o rosa, terrazze coperte e portici di pertinenza delle unità immobiliari tinteggiate di colore bianco, infissi in legno dotati di oscuranti anch'essi in legno, copertura a tetto con manto di protezione in tegole curve in cotto.



**Fig. 5 – Fabbricati in cui sono ricomprese le unità immobiliari.**



**Fig. 6 – Fabbricati in cui sono ricomprese le unità immobiliari.**

Le piscine scoperte per adulti e per bambini sono dotate di locale spogliatoio e locali adibiti ad impianti. L'anfiteatro per spettacoli all'aperto è costituito da gradoni semicircolari in cemento con un piccolo manufatto posto al centro per la realizzazione di scena.

I tre campi da tennis risultano recintati, di questi due sono in cattivo stato manutentivo.



Fig. 7 - 8 - Piscine scoperte



Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 11 – Anfiteatro

L'intero villaggio risulta recintato a mezzo di muretti e cancelli e presenta una strada di distribuzione interna carrabile che corre sul perimetro esterno dei fabbricati e aree a verde tra i fabbricati stessi con percorsi pedonali. Ai fabbricati residenziali si accede da ingresso comune ove è presente un manufatto ad un piano fuori terra adibito a reception (non oggetto di pignoramento).

Il fabbricato denominato K-W presenta il piano terra adibito ad attività commerciali e pertanto risulta accessibile anche dall'esterno del villaggio.

**Di seguito vengono indicati i beni oggetto di pignoramento, suddivisi, in base ai fabbricati in cui sono ubicati nell'ambito del complesso turistico che a parere della scrivente possono costituire categorie omogenee di beni.**

**Fabbricato A, foglio 31, part. 1149, sub 1, 2, 3, 4 (piano terra), 5, 6, 7, 8 (piano primo), pignorate n. 8 unità abitative – interni dal n.101 al n.108 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.**

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.



conformi ad eccezione di alcune varianti/difformità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 12 – Fabbricato A, part. 1149.

**Fabbricato B, foglio 31, part. 1150, sub 1, 2, 3, 4 (piano terra), 5, 6, 7, 8 (piano primo) 9, 10, 11, 12 (piano secondo), pignorate n.12 unità abitative – interni dal n.109 al n.120 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.**

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 1, 2, 3 e 4. Le unità immobiliari sono costituite da n. 4 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (bilocale) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso.

In fase di sopralluogo è stato riferito che il servizio igienico dell'unità immobiliare sub 4 (n.109) risulta al momento non funzionante.







Il sub 1 ed il sub 5 risultano conformi alle planimetrie catastali e costituiscono due unità immobiliari indipendenti mentre le unità immobiliari identificate catastalmente con il sub 2, 3 e 4 costituiscono (invece che n.3 appartamenti) n. 2 appartamenti "tipologia bilocale" identica ai subalterni 1 e 5 posti al medesimo piano. Pertanto il piano terra presenta un totale di n. 4 appartamenti.

Agli appartamenti si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Gli stessi presentano la stessa tipologia interna (bilocale) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico e angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso.

**Piano Primo**, sub 6 ,7, 8, 9. Le unità immobiliari sono costituite da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte, poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

**Piano Secondo**, sub 10, 11, 12, 13. Le unità immobiliari sono costituite da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole gpl.

Gli immobili risultano in cattivo stato manutentivo e le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne. La finitura delle facciate esterne di colore rosa presenta delle porzioni deteriorate,



Fabbricato D, foglio 31, part. 1154, sub 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 13 unità abitative – corrispondenti n.12 unità – interni dal n.133 al n.144 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia C.

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra.** Al piano terra risultano accatastate n. 5 unità immobiliari identificate con i sub 1, 2, 3, 4 e 5 ma risultano invece realizzate n.4 unità abitative in seguito alla fusione e diversa distribuzione dei sub 2, 3 e 4 e pertanto le planimetrie catastali risultano non conformi.

Il sub 1 ed il sub 5 risultano conformi alle planimetrie catastali e costituiscono due unità immobiliari indipendenti mentre le unità immobiliari identificate catastalmente con il sub 2, 3 e 4 costituiscono (invece che n.3 appartamenti) n. 2 appartamenti "tipologia bilocale" identica ai subalterni 1 e 5 posti al medesimo piano. Pertanto il piano terra presenta un totale di n. 4 appartamenti.

Agli appartamenti si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Gli stessi presentano la stessa tipologia interna (bilocale) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso.

**Piano Primo,** sub 6, 7, 8, 9. Le unità immobiliari sono costituite da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte, poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

**Piano Secondo,** sub 10, 11, 12, 13. Le unità immobiliari sono costituite da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.







Foto 15 – Fabbricato D, part. 1154.

Fabbricato E, foglio 31, part. 1151, sub 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo) 10, 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 13 unità abitative - interni dal n.145 al n.157 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 1, 2, 3, 4, 5. Il piano è costituito da n. 5 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Le unità immobiliari sub 1 e sub 5 presentano la stessa tipologia interna (bilocali) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso.

Le unità immobiliare sub 2, 3 e 4 presentano la stessa tipologia interna (monolocale) e ciascuno risulta composto da un vano, servizio igienico e terrazza/portico coperto di ingresso. In alcuni casi il monolocale è dotato anche di angolo cottura (come indicato negli specifici grafici allegati).

**Piano Primo**, sub 6, 7, 8, 9. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

**Piano Secondo**, sub 10, 11, 12, 13. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole GPL.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, tuttavia le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne.

La finitura delle facciate esterne di colore giallo presenta delle porzioni deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci, soprattutto quella posta a Nord, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati.

Il fabbricato E è collegato con il fabbricato F, adiacente, a mezzo portico esterno (scoperto).

Quanto descritto è anche rilevabile dalla documentazione fotografica in allegato A.

Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente

conformi ad eccezione di alcune varianti/difformità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 16 – Fabbricato E, part. 1151.

**Fabbricato F, foglio 31, part. 1152, sub 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 13 unità abitative – interni dal n.158 al n.170 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.**

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 1, 2, 3, 4, 5. Il piano è costituito da n. 5 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Le unità immobiliari sub 1 e sub 5 presentano la stessa tipologia interna (bilocali) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso. Le unità immobiliare sub 2, 3 e 4 presentano la stessa tipologia interna (monolocale) e ciascuno risulta composto da un vano, servizio igienico e terrazza/portico coperto di ingresso. In alcuni casi il monolocale è dotato anche di angolo cottura (come indicato negli specifici grafici allegati).



**Piano Primo**, sub 6 ,7, 8, 9. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

In fase di sopralluogo è stato riferito che i servizio igienici delle unità immobiliare presentano problemi all'impianto idraulico (presumibili problemi alla colonna montante idrica).

**Piano Secondo**, sub 10, 11, 12, 13. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole GPL.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, tuttavia le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne.

La finitura delle facciate esterne di colore giallo presenta delle porzioni deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci, soprattutto quella posta a Nord, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture;

Il fabbricato F è collegato con il fabbricato E, adiacente, a mezzo portico esterno (scoperto).

Quanto descritto è anche rilevabile dalla documentazione fotografica in allegato A.

Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune varianti/difficoltà in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.

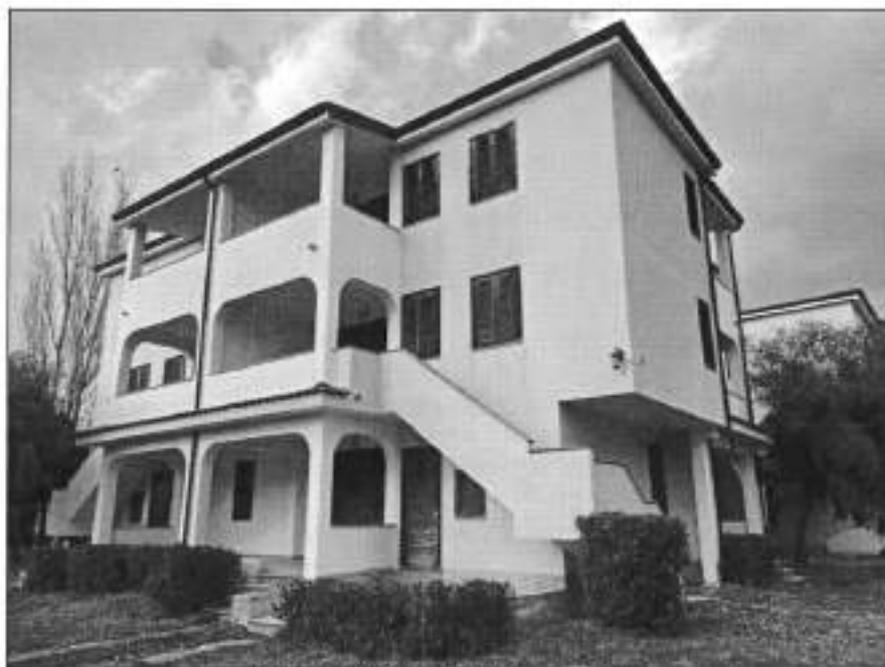


Foto 17 – Fabbricato F, part. 1152.

Fabbricato G, foglio 31, part. 1147, sub 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra) 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 13 unità abitative – interni dal n.171 al n.183 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 1, 2, 3, 4, 5. Il piano è costituito da n. 5 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Le unità immobiliari sub 1 e sub 5 presentano la stessa tipologia interna (bilocali) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico e angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso. Le unità immobiliare sub 2, 3 e 4 presentano la stessa tipologia interna (monolocale) e ciascuno risulta composto da un vano,





Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune varianti/differmità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 18 – Fabbricato G, part. 1147.

**Fabbricato H, foglio 31, part. 1148, sub 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 13 unità abitative – interni dal n.184 al n.196 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.**

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 1, 2, 3, 4, 5. Il piano è costituito da n. 5 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Le unità immobiliari sub 1 e sub 5 presentano la stessa tipologia interna (bilocali) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso. Le unità immobiliare sub 2, 3 e 4 presentano la stessa tipologia interna (monolocale) e ciascuno risulta composto da un vano,



servizio igienico e terrazza/portico coperto di ingresso. In alcuni casi il monolocale è dotato anche di angolo cottura (come indicato negli specifici grafici allegati).

**Piano Primo**, sub 6 ,7, 8, 9. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

**Piano Secondo**, sub 10, 11, 12, 13. Il piano é costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole GPL.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, tuttavia le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne.

La finitura delle facciate esterne di colore giallo presenta delle porzioni deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci, soprattutto quella posta a Nord, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati.

Quanto descritto è anche rilevabile dalla documentazione fotografica in allegato A.





servizio igienico e terrazza/portico di ingresso coperto. In alcuni casi il monolocale è dotato anche di angolo cottura (come indicato negli specifici grafici allegati).

Si rappresenta che le unità immobiliari sub 1 e sub 2 risultano direttamente collegate a mezzo di una apertura realizzata sulla parete in comune alle due unità e che di fatto consente il collegamento interno dei due appartamenti.

**Piano Primo**, sub 6 ,7, 8, 9. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto tre vani, servizio igienico, angolo cottura e da una terrazza coperta di ingresso,

**Piano Secondo**, sub 10, 11, 12, 13. Il piano é costituite da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole gpl.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, tuttavia le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne.

La finitura delle facciate esterne di colore giallo presenta delle porzioni deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci, soprattutto quella posta a Nord, con cavillature

sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati.

Quanto descritto è anche rilevabile dalla documentazione fotografica in allegato A.

Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune varianti/difficoltà in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 20 – Fabbricato I, part. 1145.

**Fabbricato L. foglio 31, part. 1146, sub 1, 2, 3, 4, 5 (piano terra), 6, 7, 8, 9 (piano primo), 10, 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 13 unità abitative – interni dal n. 210 al n. 222 - categoria catastale D/8 - tipologia edilizia E.**

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 1, 2, 3, 4, 5. Il piano è costituito da n. 5 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze esterne esclusive. Le unità immobiliari sub 1 e sub 5

presentano la stessa tipologia interna (bilocali) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico di ingresso coperto. Le unità immobiliare sub 2, 3 e 4 presentano la stessa tipologia interna (monolocale) e ciascuno risulta composto da un vano, servizio igienico e terrazza/portico di ingresso coperto. In alcuni casi il monolocale è dotato anche di angolo cottura (come indicato negli specifici grafici allegati).

Si rappresenta che le unità immobiliari sub 4 e sub 5 risultano direttamente collegate a mezzo di una apertura realizzata sulla parete in comune alle due unità e che di fatto consente il collegamento interno dei due appartamenti.

In fase di sopralluogo è stato riferito che l'unità immobiliare sub 2 (interno n. 213) presenta il servizio igienico non funzionante.

**Piano Primo**, sub 6 ,7, 8, 9. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili dalle pertinenze esterne esclusive tramite rampe di scala che portano alle terrazze coperte poste al piano primo, di ingresso ad ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

**Piano Secondo**, sub 10, 11, 12, 13. Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole gpl.





Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune varianti/difformità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 22 – Fabbricato V, part. 824

**Fabbricato Z, foglio 31, part. 825, sub 4 – 18, 5 – 20 (piano terra), 6 – 14 (piano primo), 11, 12, 13 (piano secondo), pignorate n. 6 unità abitative - tipologia C – categoria A/3.**

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti; tuttavia quelle del piano terra non risultano conformi a quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Il fabbricato risulta erroneamente inserito in mappa (è in corso accesso agli atti presso l'ex catasto).

**Piano terra, sub 4 - 18, sub 5 - 20 (interni nn. 341 e 342).** Le unità immobiliari di interesse sono costituite da n. 2 appartamenti indipendenti cui si accede direttamente da piccole pertinenze

Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPPIO



esterne esclusive. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (bilocali) e ciascuno risulta composto da due vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza/portico coperto di ingresso.

Il sub 5 al momento del sopralluogo risulta non ispezionabile in quanto occupato da soggetti terzi senza titolo come meglio specificato al paragrafo 3.

**Piano Primo**, sub 6 – 14 (interno n. 359). L'unità immobiliare è costituita da n. 1 appartamento indipendente accessibile dalla pertinenza esterna esclusiva tramite rampe di scala che porta alla terrazza di ingresso dell'unità. Risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta di ingresso.

**Piano Secondo**, sub 11, 12, 13 (interni n. 343, 344, 345). Le unità immobiliari sono costituite da n. 3 appartamenti indipendenti accessibili tramite scala interna esclusiva che porta direttamente agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocale) e ciascuno risulta composto da tre vani, servizio igienico, angolo cottura e terrazza coperta.

**In fase di sopralluogo è stato riferito che l'unità immobiliare sub 11 (n. 343) presenta problemi a carico del servizio igienico. Inoltre, si rappresenta che tutte le unità immobiliari risultano molto degradate con evidenti crepe a carico dei pilastri e dei solai delle terrazze. In alcuni casi i solai sono già soggetti a fenomeni di sfondellamento con caduta delle pignatte come evidenziato in allegato A (foto 39 - 43).**

Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole gpl.

**Gli immobili risultano in cattivo stato manutentivo** e le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne.

La finitura delle facciate esterne di colore giallo presenta delle porzioni deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci, soprattutto quella posta a Nord, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; in alcuni casi **i pilastri esterni delle terrazze presentano crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. Tale problematica risulta anche a carico di alcune porzioni di solai delle terrazze in cui si rileva già lo sfondellamento dello stesso con caduta di pignatte. Gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati.**

Il fabbricato Z è collegato con il fabbricato V, adiacente, a mezzo portico esterno (scoperto).

Infine, si rappresenta che durante il sopralluogo del 6 ottobre 2022 sono stati rilevati interventi di messa in sicurezza di alcune parti del fabbricato,

Quanto descritto è anche rilevabile dalla documentazione fotografica in allegato A.

Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune varianti/difformità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.





Le unità immobiliari presentano sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. I servizi igienici hanno rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli appartamenti non sono dotati di riscaldamento/raffrescamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta a mezzo di boiler elettrico posto nel servizio igienico mentre i piani cottura sono alimentati da bombole gpl.

**Gli immobili risultano in cattivo stato manutentivo** e le finiture interne sono di scarsa qualità con macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai delle porte interne.

La finitura delle facciate esterne di colore giallo presenta delle porzioni deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci, soprattutto quella posta a Nord, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; in alcuni casi **i pilastri esterni delle terrazze presentano crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica**. Tale problematica risulta anche a carico di alcune porzioni di solai delle terrazze in cui si rileva già lo sfondellamento dello stesso con caduta di pignatte. **Gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati.**

Quanto descritto é anche rilevabile dalla documentazione fotografica in allegato A.

Da un preliminare confronto tra lo stato di fatto e lo stato riportato nelle planimetrie catastali e degli elaborati autorizzativi (in fase di acquisizione) gli immobili risulterebbero sostanzialmente conformi ad eccezione di alcune varianti/difformità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 24 – Fabbricato K, part. 823

Fabbricato W, foglio 31, part. 823, sub 2 (piano terra), 18, 19, 20, 21 (piano primo), 26, 27, 28, 29 (piano secondo), pignorate n. 9 unità immobiliari – tipologia D – categoria A/3.

Le unità immobiliari sono accatastate e risultano depositate le planimetrie dei singoli appartamenti. Il fabbricato risulta inserito in mappa.

**Piano terra**, sub 2. L'unità immobiliare è costituita da locali adibiti a cucina del ristorante del complesso e relativi servizi igienici. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e sono in corso le ricerche della documentazione specifica presso gli Uffici preposti del Comune di Cropani.

**Piano Primo**, sub 18, 19, 20 e 21 (interni nn. 351 – 352 – 353 - 354). Il piano è costituito da n. 4 appartamenti indipendenti accessibili tramite le rampe di scala che portano agli ingressi di ogni unità. Gli appartamenti presentano la stessa tipologia interna (trilocali) e ciascuno risulta





conformi ad eccezione di alcune varianti/differmità in fase di approfondimento stante la mancata consegna da parte del Comune degli atti autorizzativi.



Foto 25 - Fabbricato W, part. 823.

**Campi da tennis, piscina scoperta e anfiteatro all'aperto, foglio 31 part. 1167 graffata con la part. 1169, categoria D/6 e part. 2006, categoria D/.**

La particella 1169 individua un'area su cui insistono n.3 campi da tennis (due dei quali si presentano in cattivo stato manutentivo) mentre la particella 1167 identifica una piscina scoperta per adulti con annessa vasca per bambini (che occupa porzione della part. 2006), scale di accesso e locale spogliatoio e docce oltre i locali di risulta (adibiti ad impianti) sottostanti il piano di calpestio che circonda la piscina stessa.

La part. 2006 individua anche un anfiteatro per spettacoli all'aperto costituito da gradoni in cemento semicircolari.

Si rappresenta che su parte dell'area identificata con la part. 2006 insiste un manufatto in legno. Per tale manufatto sono in corso le ricerche presso il Comune in quanto risulterebbe realizzato su parte di terreno oggetto di interesse della presente procedura (l'intera area dovrebbe essere ceduta al Comune come si evince dalla lettura del permesso di costruire rilasciato per tale opera).

---

Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Porzioni di aree destinate a parcheggio e campo da tennis, foglio 31, part. 1166 e 1168, categoria F/1.

La part. 1166 è costituita da una porzione di un'area adibita a parcheggio mentre la part.1168 è porzione di un'area adibita a campo da tennis, entrambe quindi sono minori porzione di una più ampia area destinata a parcheggio e campo da tennis e oggetto di altra procedura esecutiva.

## **2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società  
in virtù di atto di compravendita del 08/04/1976, repertorio n. 151289, a firma del Notaio Teti Antonio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 27/04/1976 ai nn. R.G. 6973 - R.P. 6338, e per atto di atto di compravendita del 02/03/1977, repertorio n. 152822, a firma del Notaio Teti Antonio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 07/03/1977 ai nn. R.G. 4725.1 - R.P.1985.

Con tali atti la .l. acquista i terreni sui quali saranno realizzati anche gli immobili oggetto di pignoramento.

## **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE E' OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.**

Il compendio pignorato risulta attualmente condotto in locazione dalla società [REDACTED] in forza di "contratto di locazione d'immobile adibito ad uso residenze turistico alberghiero" del 31/03/2013, registrato in data 29/04/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Il documento è stato fornito a mezzo pec dalla stessa Agenzia in seguito alla richiesta accesso agli atti effettuato dalla scrivente Ctu.

Il contratto di locazione tra la società \_\_\_\_\_ l. e la società \_\_\_\_\_ è stato stipulato per la durata di anni 9, con inizio dal 1° aprile 2013 e fino al 31 marzo 2022, rinnovabile per uguale durata. Il canone, stabilito nella misura annuale, è pari alla somma di €55.000,00; ad integrazione dell'importo del canone sopra indicato, verrà riconosciuta dalla conduttrice alla locatrice un importo percentuale, pari al 14% calcolato sul volume di affari della parte Conduttrice desumibile dal bilancio di esercizio di ciascun anno durante il quale pende il rapporto di locazione; detto importo, detratto quanto indicato al numero 3, sarà versato entro e non oltre il 31 gennaio dell'anno successivo.

Si rappresenta che alle date dei sopralluoghi gli immobili risultano liberi e non occupati in quanto gli stessi vengono utilizzati quali case per le vacanze e pertanto date in locazione nei mesi estivi di giugno, luglio e agosto. **Tutti gli immobili sono stati ispezionati ad eccezione di quello posto al piano terra (sub 5) del fabbricato identificato con la part. 825, che risulterebbe occupato senza titolo dai Sigg. \_\_\_\_\_** come verificato in occasione del sopralluogo del 6 ottobre 2022, in quanto gli stessi acquistavano altro immobile posto al piano

terra del fabbricato identificato con la part. 824 sub 5 (adiacente a quello in cui sono posti i beni pignorati). A tal proposito si evidenzia che i fabbricati (part. 824 e part. 825) in riferimento al piano terra hanno una situazione catastale complessa in quanto non essendo depositati i relativi elaborati planimetrici non si dispone della individuazione esatta di tutti i subalterni dei rispettivi piani, che risultano in parte pignorati (sub 4 e sub 5 della part. 825) ed in parte compravenduti a terzi (sub 2 e sub 3 della part. 825 - non oggetto di pignoramento). Per tale aspetto il \_\_\_\_\_ si impegnava a contattare i Sigg. I \_\_\_\_\_ fine di consentire l'accesso alla scrivente CTU e poter riferire in merito.

**Infine, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e specificatamente quelle individuate al foglio 31, particelle : - 1145, subalterni da 1 a 13; - 1146, subalterni da 1 a 13; - 1147, subalterni da 1 a 13; - 1148, subalterni da 1 a 13; - 1149, subalterni da 1 a 8; - 1150, subalterni da 1 a 12;**

- 1151, subalterni da 1 a 13; - 1152, subalterni da 1 a 13; - 1153, subalterni da 1 a 13; - 1154, subalterni da 1 a 13; 1166, 1167, 1168, 1169 e 2006, risultano sottoposte a vincolo di destinazione d'uso turistico-alberghiera per un periodo non inferiore a 15 anni con decorrenza dal collaudo finale (dichiarato dalla società in data 24/06/2009 – termine del vincolo 24/06/2024) in virtù di atto unilaterale d'obbligo del 6/05/2022, a firma del Notaio Lanzillotti Stefania, repertorio n. 71527, trascritto in data 18/05/2022 ai nn. R.G. 8163 e R.P. 5431.

Con tale atto la s \_\_\_\_\_ in attuazione del Programma Operativo Regionale - POR 2000/2006, asse IV, sistemi locali di sviluppo misura 4.4 – Reti e Sistemi Locali di offerta turistica azione 4.4, tipologia 4.4 - ha presentato alla Regione Calabria, Dipartimento Attività Produttive, Settore Ricettiva Turistica, un progetto per la realizzazione di opere relative alla Ristrutturazione e ammodernamento del villaggio "Riviera del Sole".

La Regione Calabria, con decreto dirigenziale in data 24 luglio 2009, n. 14163, ha accolto il progetto di cui all'istanza richiedendo atto unilaterale d'obbligo per vincolo di destinazione d'uso turistico-alberghiero per il periodo sopra citato.

Infine, si evidenzia che il Comune di Cropani in data 03/08/22 ha depositato istanza in relazione a beni da sottrarre alla procedura esecutiva in quanto costituenti opere di urbanizzazione da qualificarsi come patrimonio indisponibile del Comune, sulla base di titoli antecedenti all'attuale pignoramento in riferimento agli immobili identificati con la particella 1167 graffata con la part.1169, part. 2006 (campi da tennis, piscina scoperta e teatro all'aperto) e part. 1166 e 1168 (porzioni di parcheggio e porzione di campo da tennis); per tali aspetti, in conformità a quanto stabilito dal Sig. Giudice, la scrivente rappresenta che sono in corso le ricerche di tutti gli atti tecnico/amministrativi specifici al fine di esprimere un parere sulla loro commerciabilità.

\* \* \*

---

Giudice Dr. Luca MERCURI  
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



