

INDICE

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	8
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	11
1.1 Confini.	pag.	23
1.2 Descrizione del bene.	pag.	23
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	33
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	34
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	35
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	41
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	49
7. Risposta 7° quesito: l'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 sulla attitudine edificatoria dello		

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.	pag. 50
8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 57
9. Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 58
10 Risposta 10° quesito: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 79
11. Risposta 11° quesito: 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.	pag. 80
12. Conclusioni.	pag. 81



PREMESSA.

Con ordinanza del 24 febbraio 2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. MERCURI Luca disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.124/2021 r.g.espr., promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. contro [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

In data 25 febbraio 2022 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) l'identificazione dei beni, suddivisi, dato il numero rilevante, per categorie omogenee e localizzazione, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

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., previ 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.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso gli immobili nei giorni 4, 19, 21, 22 e 24 marzo, 14 e 15 aprile, 6 ottobre e 21 dicembre 2022 (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto – accettazione incarico del 25 febbraio 2022) **e nei giorni 7 gennaio, 23 febbraio, 12 aprile, 9 e 19 maggio 2023** ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (accesso agli atti Comune di Cropani, esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, acquisizione atti di compravendita presso Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro e di Cosenza).

In data 8/10/2022 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) in conformità a quanto stabilito dal Sig. Giudice.

Il Comune di Cropani ha concluso la consegna dei documenti richiesti solo in data 3 aprile 2023, in seguito ad accesso agli atti con lettere a mezzo pec del 14 marzo 2023, e recandomi in più occasioni presso l'Ufficio Tecnico (3 maggio 2022, 11 novembre 2022, 23 febbraio 2023).

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti é presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 1/12/2021, la quale risulta riferita a tutti i beni oggetto di pignoramento (a tutto il 15/11/2021).

Si rappresenta che la scrivente ha effettuato aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, in Allegato C, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Esaminato il fascicolo di causa ed esperite visure catastali aggiornate (elaborati planimetrici, planimetrie catastali, ecc.) la scrivente ha effettuato diverse visite di sopralluogo presso il compendio pignorato.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Il pignoramento riguarda diverse unità immobiliari (con relative pertinenze) ad uso residenze estive, locale ad uso cucina e servizi del ristorante del villaggio, campi da tennis, piscine e anfiteatro all'aperto facenti parte di un complesso turistico – residenziale denominato “Villaggio Riviera del Sole” sito in località “Sena” del Comune di Cropani. **Il complesso è stato realizzato in virtù di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Cropani la cui attuazione ha previsto la stipula di una “convenzione di lottizzazione”** tra la società lottizzante _____ e

l'Amministrazione Comunale prevedendo la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le aree che nel piano di lottizzazione risultano non occupate dalle costruzioni e relative pertinenze, incluse nel trasferimento tutte le aree di parcheggio, compresi gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico).

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. Greco Pierpaolo, un primo sopralluogo esterno dei fabbricati pignorati, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

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

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

ulteriori sopralluoghi presso il compendio pignorato al fine di verificare alcuni aspetti urbanistici ed edilizi in seguito alla visione di documentazione tecnica presso il Comune di Cropani.

Infine, nelle date del 9 e 19 maggio 2023, unitamente al custode giudiziario, venivano effettuati ulteriori sopralluoghi in occasione del rilascio degli immobili pignorati in seguito all'ordinanza di sfratto per morosità intimato alla società Conduttrice emessa dal Tribunale di Catanzaro nel giudizio iscritto al ruolo n. 4929/2022.

Beni siti in Comune di Cropani.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE, NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA - SI VEDANO AL RIGUARDO LE CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI).

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari adibite a residenza, locale adibito in parte a cucina ed in parte a servizi del ristorante, campi da tennis, piscina per adulti, anfiteatro all'aperto e piscina per bambini, ubicate nel complesso turistico - residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole" sito alla Via Carrao (oggi Viale Rimini), nella frazione Marina del Comune di Cropani.

Le unità immobiliari sono ricomprese all'interno di fabbricati a tre piani fuori terra con copertura a tetto.

Ogni corpo di fabbrica (identificato con i numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 negli atti di assenso comunali), è costituito da due palazzine "sfalsate" e "aggregate per tipologia edilizia", identificate all'interno del masterplan del villaggio con lettere (A-B, C-D, E-F, G-H, I-L, V-Z, K-W) e ulteriore numerazione interna riferita ad ogni singola unità immobiliare.

Ogni palazzina, per ciascun piano, presenta n. 4 unità immobiliari ad uso residenziale, ad eccezione di alcune palazzine che al piano terra prevedono n. 5 unità immobiliari e del fabbricato

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



n. 5 (palazzine K - W) che presenta il piano terra ad uso negozi/magazzini ed i piani primo e secondo ad uso residenziale (n. 4 unità immobiliari per piano), come meglio evidenziato al paragrafo "1.2 descrizione dei beni".

Il compendio pignorato é identificato al catasto del Comune di Cropani al foglio 31 come segue (con indicazione della posizione e numerazione interna che ne consente l'individuazione all'interno del villaggio):

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificate al foglio 31, particella 1149, subalterni 1, 2, 3, 4 (piano terra), 5, 6, 7, 8 (piano primo), categoria D/8, comprese nella palazzina A (collegata alla palazzina B con portico esterno), interni dal n. 101 al n. 108:

- 1) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n.101;
- 2) sub. 2, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva), n. 102;
- 3) sub. 3, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva), n. 103;
- 4) sub. 4, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 104;
- 5) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n.105;
- 6) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 106;
- 7) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n.107;
- 8) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 108.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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), categoria D/8, comprese nella palazzina B (collegata alla palazzina A con portico esterno), interni dal n. 109 al n. 120:

- 9) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int.1, piano T (con corte esclusiva), n.112;
- 10) sub. 2, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva), n. 111;
- 11) sub. 3, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva), n. 110;
- 12) sub. 4, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 109;
- 13) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 116;

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

- 14) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 115;
- 15) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 114;
- 16) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n.113;
- 17) sub. 9, categoria D/8, viale Carrao, int. 9, piano 2, n. 120;
- 18) sub. 10, categoria D/8, viale Carrao, int. 10, piano 2, n. 119;
- 19) sub. 11, categoria D/8, viale Carrao, int.11, piano 2, n. 118;
- 20) sub. 12, categoria D/8, viale Carrao, interno 12, piano 2, n. 117;

Il sub 13 (vano scala) è bene comune ai subalterni 9, 10, 11 e 12.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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) categoria D/8, - pignorate n. 13 unità – riscontrate n. 12 unità per accorpamento di alcune unità - comprese nella palazzina C (collegata alla palazzina D con portico esterno), interni dal n. 121 al n. 132:

- 21) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n. 121;
 - 22) sub. 2**, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva)
 - 23) sub. 3**, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva),
 - 24) sub. 4**, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva)
- } n.122, 123;
- 25) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano T (con corte esclusiva), n. 124;
 - 26) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n.125;
 - 27) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 126;
 - 28) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 127;
 - 29) sub. 9, categoria D/8, viale Carrao, int. 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 128;
 - 30) sub. 10, categoria D/8, viale Carrao, int. 10, piano 2, n. 129;
 - 31) sub. 11, categoria D/8, viale Carrao, int. 11, piano 2, n. 130;
 - 32) sub. 12, categoria D/8, viale Carrao, int. 12, piano 2, n. 131;
 - 33) sub. 13, categoria D/8, viale Carrao, int. 13, piano 2, n. 132.

Il sub 14 (vano scala) è bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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), categoria D/8 - pignorate n. 13 unità – riscontrate n. 12 unità per accorpamento di alcune unità - comprese nella **palazzina D** (collegata alla palazzina C con portico esterno), interni dal n. 133 al n. 144:

- 34) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n.136;
 - 35) sub. 2**, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva)
 - 36) sub. 3**, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva),
 - 37) sub. 4**, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva)
- } n.135, 134;
- 38) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano T (con corte esclusiva), n. 133;
 - 39) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 140;
 - 40) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 139;
 - 41) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 138;
 - 42) sub. 9, categoria D/8, viale Carrao, int. 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 137;
 - 43) sub. 10, categoria D/8, viale Carrao, int. 10, piano 2, n. 144;
 - 44) sub. 11, categoria D/8, viale Carrao, int. 11, piano 2, n. 143;
 - 45) sub. 12, categoria D/8, viale Carrao, int. 12, piano 2, n. 142;
 - 46) sub. 13, categoria D/8, viale Carrao, int. 13, piano 2, n. 141.

Il sub 14 (vano scala) è bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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), categoria D/8, comprese nella **palazzina E** (collegata alla palazzina F con portico esterno), interni dal n. 145 al n. 157:

- 47) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n. 145;
- 48) sub. 2, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva), n. 146;
- 49) sub. 3, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva), n. 147;
- 50) sub. 4, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 148;
- 51) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano T (con corte esclusiva), n. 149;

- 52) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 150;
- 53) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 151;
- 54) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 152;
- 55) sub. 9, categoria D/8, viale Carrao, int. 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 153;
- 56) sub. 10, categoria D/8, viale Carrao, int. 10, piano 2, n. 154;
- 57) sub. 11, categoria D/8, viale Carrao, int. 11, piano 2, n. 155;
- 58) sub. 12, categoria D/8, viale Carrao, int. 12, piano 2, n. 156;
- 59) sub. 13, categoria D/8, viale Carrao, int.13, piano 2, n. 157.

Il sub 14 (vano scala) è bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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), categoria D/8, comprese nella palazzina F (collegata alla palazzina E con portico esterno), interni dal n. 158 al n. 170:

- 60) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n. 162;
- 61) sub. 2, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva), n. 161;
- 62) sub. 3, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva), n. 160;
- 63) sub. 4, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 159;
- 64) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano T (con corte esclusiva), n. 158;
- 65) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 166;
- 66) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 165;
- 67) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 164;
- 68) sub. 9, categoria D/8, viale Carrao, int. 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 163;
- 69) sub. 10, categoria D/8, viale Carrao, int. 10, piano 2, n. 170;
- 70) sub. 11, categoria D/8, viale Carrao, int. 11, piano 2, n. 169;
- 71) sub. 12, categoria D/8, viale Carrao, int. 12, piano 2, n. 168;
- 72) sub. 13, categoria D/8, viale Carrao, interno 13, piano 2, n. 167.

Il sub 14 (vano scala) è bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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), categoria D/8, comprese nella palazzina G (posta di fronte alla palazzina H), interni dal n. 171 al n. 183:

- 73) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n. 171;
- 74) sub. 2, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva), n.172;
- 75) sub. 3, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva), n. 173;
- 76) sub. 4, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 174;
- 77) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano T (con corte esclusiva), n. 175;
- 78) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 176;
- 79) sub. 7, categoria D/8, viale Carrao, int. 7, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 177;
- 80) sub. 8, categoria D/8, viale Carrao, int. 8, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 178;
- 81) sub. 9, categoria D/8, viale Carrao, int. 9, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 179;
- 82) sub. 10, categoria D/8, viale Carrao, int. 10, piano 2, n. 180;
- 83) sub. 11, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 11, piano 2, n. 181;
- 84) sub. 12, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 12, piano 2, n. 182;
- 85) sub. 13, categoria D/8, indirizzo viale Carrao, interno 13, piano 2, n. 183.

Il sub 14 (vano scala) è bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Unità immobiliari ad uso residenziale, 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), categoria D/8, comprese nella palazzina H (posta di fronte alla palazzina G), interni dal n. 184 al n. 196:

- 86) sub. 1, categoria D/8, viale Carrao, int. 1, piano T (con corte esclusiva), n. 188;
- 87) sub. 2, categoria D/8, viale Carrao, int. 2, piano T (con corte esclusiva), n. 187;
- 88) sub. 3, categoria D/8, viale Carrao, int. 3, piano T (con corte esclusiva), n. 186;
- 89) sub. 4, categoria D/8, viale Carrao, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 185;
- 90) sub. 5, categoria D/8, viale Carrao, int. 5, piano T (con corte esclusiva), n. 184;
- 91) sub. 6, categoria D/8, viale Carrao, int. 6, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 192;

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificate al foglio 31, particella 825, subalterni 4-18, 5-20 (piano terra), 6-14 (piano primo), 11, 12, 13 (piano secondo), categoria A/3, comprese nella palazzina Z (collegata alla palazzina V con portico esterno), interni dal n. 341 al n. 345 e n. 359:

- 126) sub. 4-18**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, località Torre del Crocchio, interno 3, piano T (con corte esclusiva), n. 341;
- 127) sub. 5-20**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, località Torre del Crocchio, int. 4, piano T (con corte esclusiva), n. 342;
- 128) sub. 6-14, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, località Torre del Crocchio, int. 5, piano 1 (con corte esclusiva e scala), n. 359;
- 129) sub. 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, località Torre del Crocchio, int. 10, piano 2, n. 343;
- 130) sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, località Torre del Crocchio, int. 11, piano 2, n. 344;
- 131) sub. 13, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, località Torre del Crocchio, int. 12, piano 2, n. 345;

Il sub 1 (vano scala) è bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificate al foglio 31, particella 823, subalterno 22, 25 (piano primo), 30, 33 (piano secondo), categoria A/3, comprese nella palazzina K (aggregata alla palazzina W), interni n. 347, 346, 350 e 348.

- 132) 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, int. 10, piano 1, n. 347;
- 133) 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, int. 13, piano 1, n. 346;
- 134) sub. 30, 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, int. 14, piano 2, n. 350;

135) sub. 33, 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, int. 17, piano 2, n. 348.

Il sub 1-B (vano scala) è bene comune ai subalterni 30, 31, 32 e 33.

Unità immobiliari ad uso residenziale e locale magazzino, identificate al foglio 31, particella 823, subalterno 2 (locale ad uso cucina e servizi - piano terra), 18, 19, 20, 21 (piano primo), 26, 27, 28, 29 (piano secondo), categoria C/2 e A/3, comprese nella palazzina W (aggregata alla palazzina K), interni dal n. 351 al n.358.

136) 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;

137) 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, int. 8, piano 1, n. 351;

138) 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, int. 9, piano 1, n. 352;

139) 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, int. 10, piano 1, n. 353;

140) 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, int. 11, piano 1, n. 354;

141) 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, int. 12, piano 2, n. 358;

142) sub. 27, 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, int. 13, piano 2, n. 357;

143) sub. 28, 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, int. 14, piano 2, n. 356;

144) sub. 29, 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, int. 15, piano 2, n. 355.

Il sub 1-A (vano scala) è bene comune ai subalterni 30, 31, 32 e 33.



Fig. 1 – Compendio pignorato – stralcio ortofoto (fonte Google Maps).



Fig. 2 – Compendio pignorato (in rosso) – stralcio del foglio catastale

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

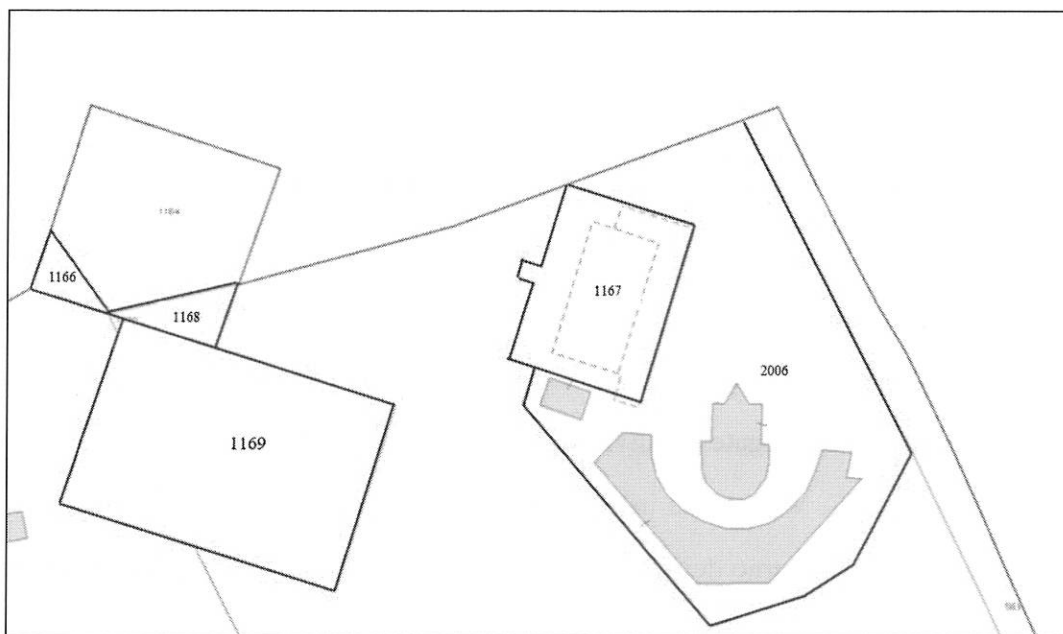


Fig. 3 – Compendio pignorato – stralcio del foglio catastale

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita, dalle convenzioni di lottizzazione e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani.

I documenti afferenti in Allegato C ed E.

1.1 CONFINI.

Il complesso immobiliare confina a Nord e ad Ovest con strada di distribuzione del comprensorio, ad Est con terreni di altrui proprietà e a Sud con area demaniale costiera (area boschiva-pineta e spiaggia).

Per i confini specifici relativi ad ogni unità immobiliare, stante il numero degli immobili, si rimanda alle relazioni tecniche di specifica trattazione.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il compendio pignorato è costituito da diverse unità immobiliari ad uso residenziale, locale adibito a cucina e servizi del ristorante del villaggio, campi da tennis, piscine e anfiteatro all'aperto ubicati all'interno del complesso turistico - residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole"

sito alla Via Carrao (oggi Viale Rimini), nella frazione Marina del Comune di Cropani. La zona, rinomata località balneare, è facilmente raggiungibile dalla strada Statale 106 Jonica/E 90 e, posta a poca distanza dal vicino centro di Cropani Marina, risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

Le unità immobiliari ad uso residenziale sono ricomprese all'interno di fabbricati (identificati con i numeri 4, 5, 6, 7, 8 9 e 10 negli atti di assenso comunale) costituiti sostanzialmente da n. 2 palazzine tra loro aggregate e individuate nel masterplan del villaggio con le lettere A-B, C-D, E-F, G-H, I-L, K-W, V-Z, come indicato nello schema riportato in Figura 4. Inoltre, ogni singola unità é indicata all'interno dei fabbricati stessi con una numerazione progressiva generale per tutto il villaggio.

Tutti i fabbricati, ad eccezione del fabbricato K-W, risultano aggregati per tipologia edilizia (denominate C ed E) sfalsati e collegati tra loro da portico esterno (ad eccezione dei fabbricati G-H, I-L che in difformità non presentano alcun collegamento).

Il tipo edilizio, denominato C o E, risulta a tre piani fuori terra ed è costituito da: n. 4 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (ad eccezione dei fabbricati E-F, G-H, I-L che presentano al piano terra, in difformità a quanto assentito, cinque unità immobiliari anziché quattro); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva; da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna.

Il fabbricato n. 5, K - W, tipologia edilizia D, è costituito da tre corpi di fabbrica con i due corpi laterali a tre piani fuori terra e il corpo centrale ad una sola elevazione. Il piano terra di tutti i corpi di fabbrica risulta adibito a negozi e/o magazzini mentre i piani primo e secondo dei corpi laterali sono destinati ad appartamenti (n. 4 a piano) con scala di accesso unica.

I tre campi da tennis (particella 1169) risultano recintati e di questi due sono in cattivo stato manutentivo. Le particelle 1166 e 1168 sono costituite da piccole porzioni di aree adibite a campo da tennis la cui maggiore consistenza risulta di interesse di altra Procedura Esecutiva. Inoltre, la part.1166, di fatto, risulta trasformata in area parcheggio. La piscina scoperta per adulti (particella

1167), con annessa vasca per bambini (che occupa porzione della part. 2006), presenta scale di accesso, locale spogliatoio e docce oltre a locali adibiti ad impianti ubicati nella zona sottostante 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 con un piccolo manufatto posto al centro per la realizzazione di scena. Si rappresenta che su parte dell'area identificata con la part. 2006 insiste un manufatto in legno, ad uso bar, che risulterebbe quindi realizzato in parte su area oggetto di pignoramento ed in parte su area non di interesse della presente relazione.



Fig. 4 – Compendio pignorato –stralcio ortofoto (fonte Google Maps).

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

I fabbricati presentano una struttura del tipo mista, intelaiatura in cemento armato, con tamponatura esterna rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo 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.

Gli immobili, e segnatamente i corpi di fabbrica A, E, F, G, H, I, L, si presentano in normale stato manutentivo ad eccezione di alcune porzioni della finitura esterna che risulta deteriorata con macchie e fessurazioni e diffuse crepe a carico degli intonaci; soprattutto la porzione esposta a Nord, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; in alcuni casi i pilastri esterni delle terrazze dei piani primo e secondo presentano crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. Gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano in parte deteriorati.

Gli altri corpi di fabbrica B, C, D, V, Z, K e W si presentano in mediocre stato manutentivo con alcune porzioni della finitura esterna deteriorate, macchie e fessurazioni con crepe a carico degli intonaci; soprattutto la porzione esposta 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 e porzione del cornicione stesso dei fabbricati. Gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati. Inoltre, in fase di sopralluogo, è stato riferito che le gronde risulterebbero in parte forate. A tal proposito, in data 15 aprile 2022, si rileva un intervento di messa in sicurezza di alcuni fabbricati.

E' emerso anche che alcune unità immobiliari presentano problemi a carico dei servizi igienici e altre a carico dell'impianto idrico a causa presumibilmente di problemi alla colonna montante idrica, e segnatamente: n. 1 appartamento al piano terra (n.109) della palazzina B con problemi a carico del servizio igienico; n. 4 appartamenti posti al piano secondo (dal n.167 al n. 170) e n. 1 appartamento posto al piano primo (n.165) del fabbricato F con problemi a carico dell'impianto



Foto 15 – Fabbricato V, part. 824

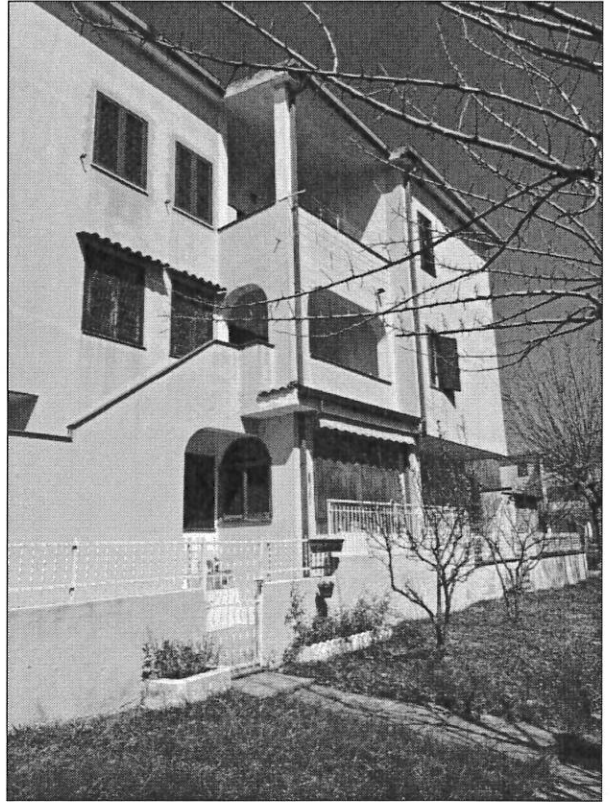


Foto 16 – Fabbricato Z part. 825



Foto 17 – Fabbricato K, part. 823



Foto 18 - Fabbricato W, part. 823.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Fig. 19 – Piscine scoperta per adulti



Fig. 20 – piscina per bambini e gazebo in legno



Fig. 21 – Piscina per bambini

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Fig. 22 – Piscina



Fig. 23 - Campi da tennis

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



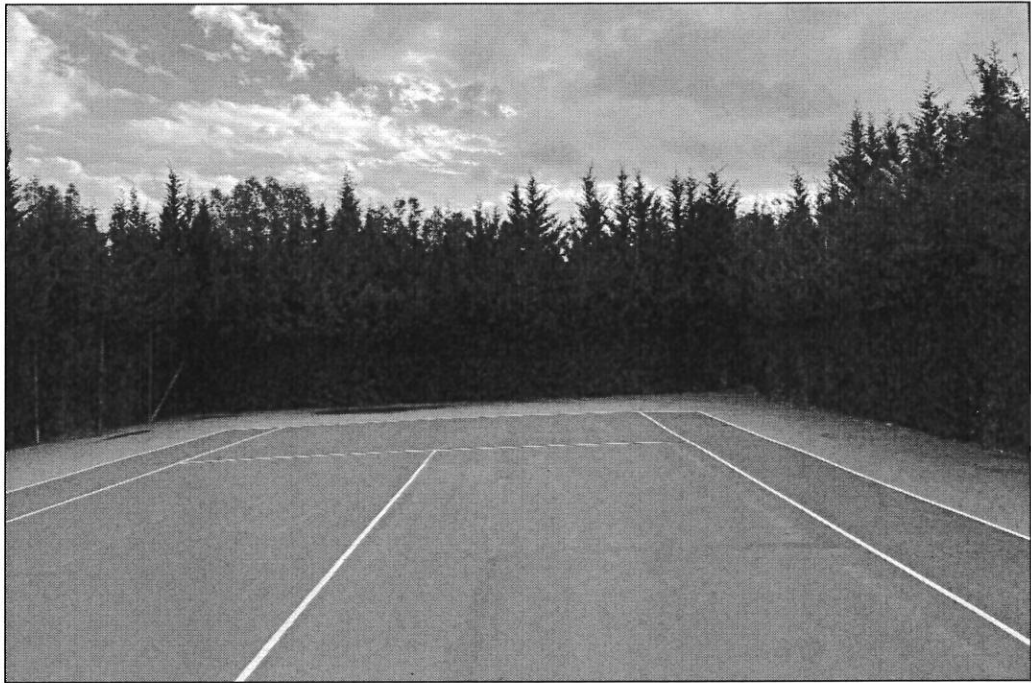


Fig. 24 - Campi da tennis



Fig. 25 – Anfiteatro

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Al complesso residenziale 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 anche ad attività commerciali e risulta accessibile anche dall'esterno del villaggio.

Al piano terra della palazzina W è ubicato il locale cucina e servizi del ristorante del villaggio, oggetto di pignoramento. Quanto descritto è anche rilevabile dalla documentazione fotografica in Allegato D.

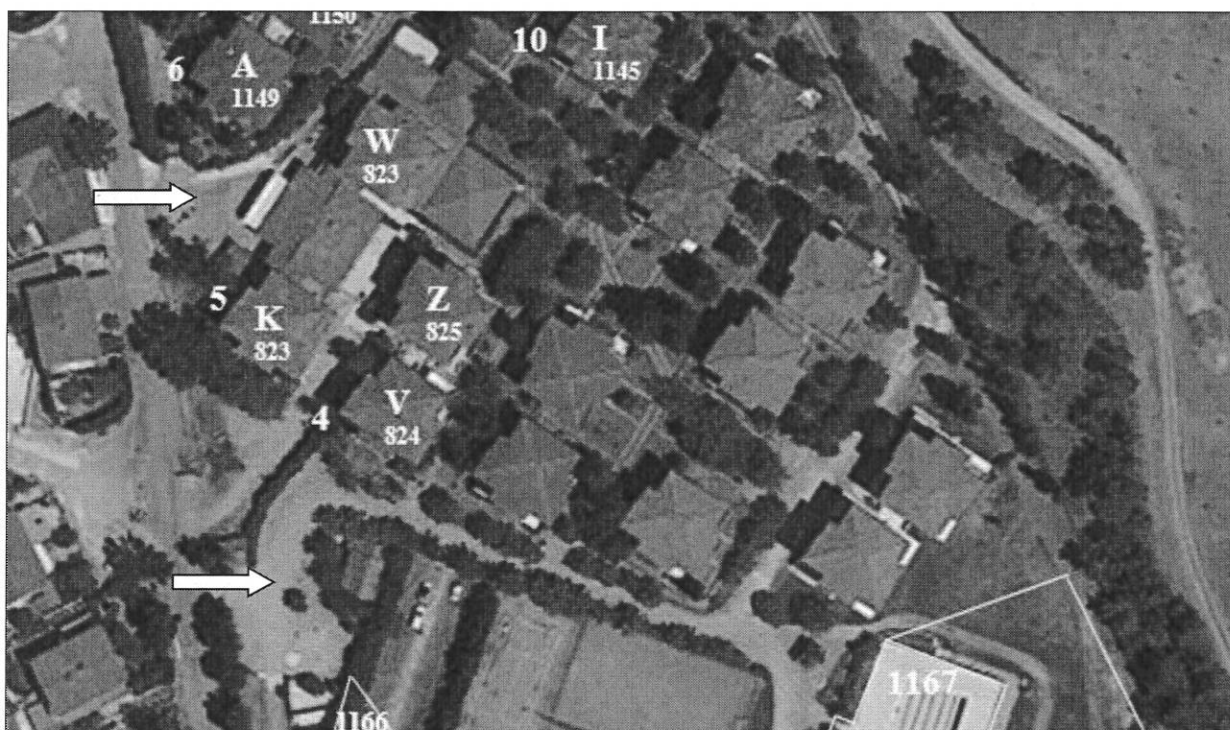


Fig. 26. Indicazione dell'ingresso al complesso immobiliare e al fabbricato K-W

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; **atto di compravendita del**

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

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 società [redacted] ha acquistato i terreni identificati al foglio 31 particelle 216, 217, 218 e 219 (ex part.lle 25/b, 25/c, 30/b e 30/c) sui quali saranno realizzati anche gli immobili oggetto di pignoramento. I documenti afferenti in Allegato C.

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

Il compendio pignorato risulta attualmente condotto in locazione dalla [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 e in Allegato C alla presente.

Il contratto di locazione tra la società [redacted] e la società [redacted] 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.

Allo stato, è in corso il rilascio degli immobili in seguito all'ordinanza di sfratto per morosità intimato alla società Conduttrice emessa dal Tribunale di Catanzaro nel giudizio iscritto al ruolo n. 4929/2022.

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 risultano liberi ad eccezione dell'unità immobiliare posta al piano terra (sub 5) del fabbricato identificato con la part. 825, che risulta occupato da soggetti terzi e precisamente dai Sigg. _____ come verificato in occasione dei diversi sopralluoghi, 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) hanno una situazione catastale complessa poiché risultano "scambiati" dal punto di vista numerico rispetto a quanto riportato nella porzione di mappa catastale; tuttavia, la scrivente ha potuto verificare l'identificazione dei beni pignorati individuando le attuali palazzine part. 824 e part. 825, come meglio specificato al paragrafo 9.

Si rappresenta che presso il bene è stato effettuato sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, come già notiziato in merito all'Ill.mo Giudice con nota del 22 dicembre 2022, ed esperito rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Il pignoramento del 22 ottobre 2021, repertorio n. 6689 risulta trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 15 novembre 2021 ai nn. R.G. 15674 e R.P. 13045.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche dei beni in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei “punti di merito” correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l’analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell’immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc.

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell’immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali)	▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Livello di piano
▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)	▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento
▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)	▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione
▪ Contesto sociale	▪ Salubrità

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima dell' immobile, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc. La superficie commerciale dell'immobile utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali ed è quella riferibile agli atti autorizzativi.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Cropani, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2022 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare é la “E3” Fascia Suburbana/Fascia Litoranea (colore viola), come rappresentato nelle Figure 27 e 28 di seguito riportate.

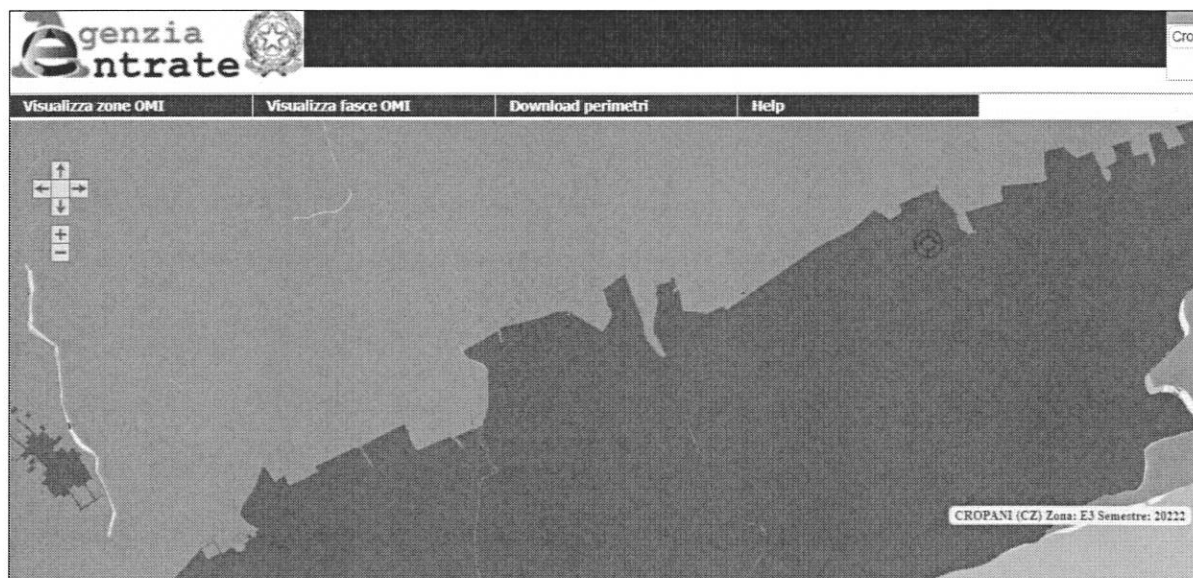


FIG. 27- RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E3” – SECONDO SEMESTRE 2022.

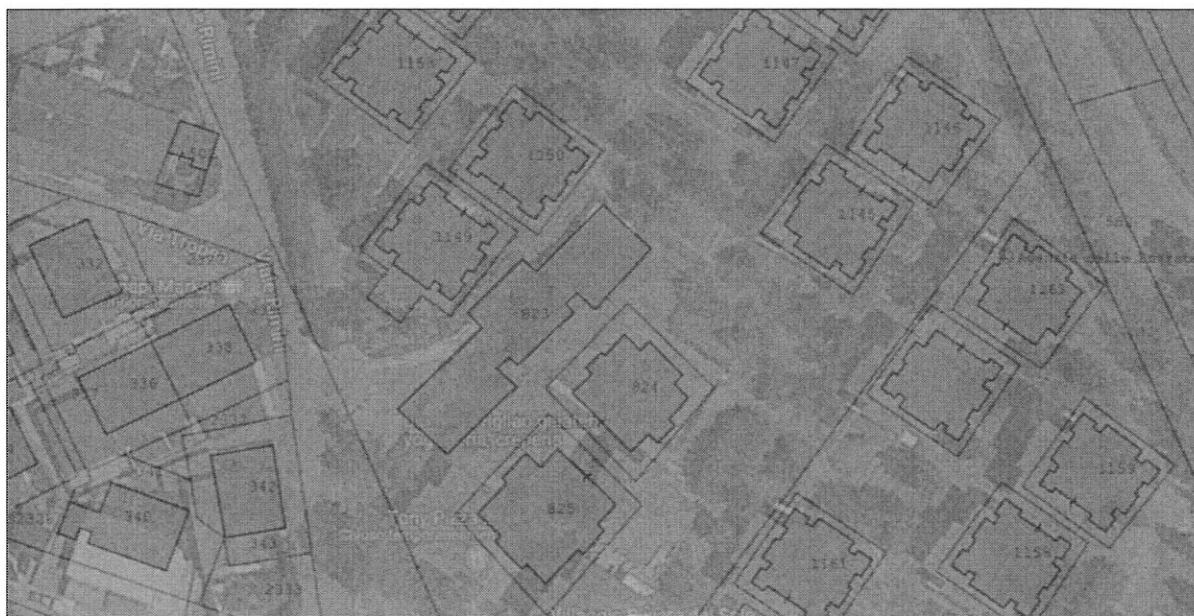


FIG. 28 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E3” – SECONDO SEMESTRE 2022.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 29, riferita alla tipologia residenziale e magazzino, per il secondo semestre 2022 - zona Suburbana/Fascia Litoranea (codice zona E3) ha fornito i risultati di seguito riportati.

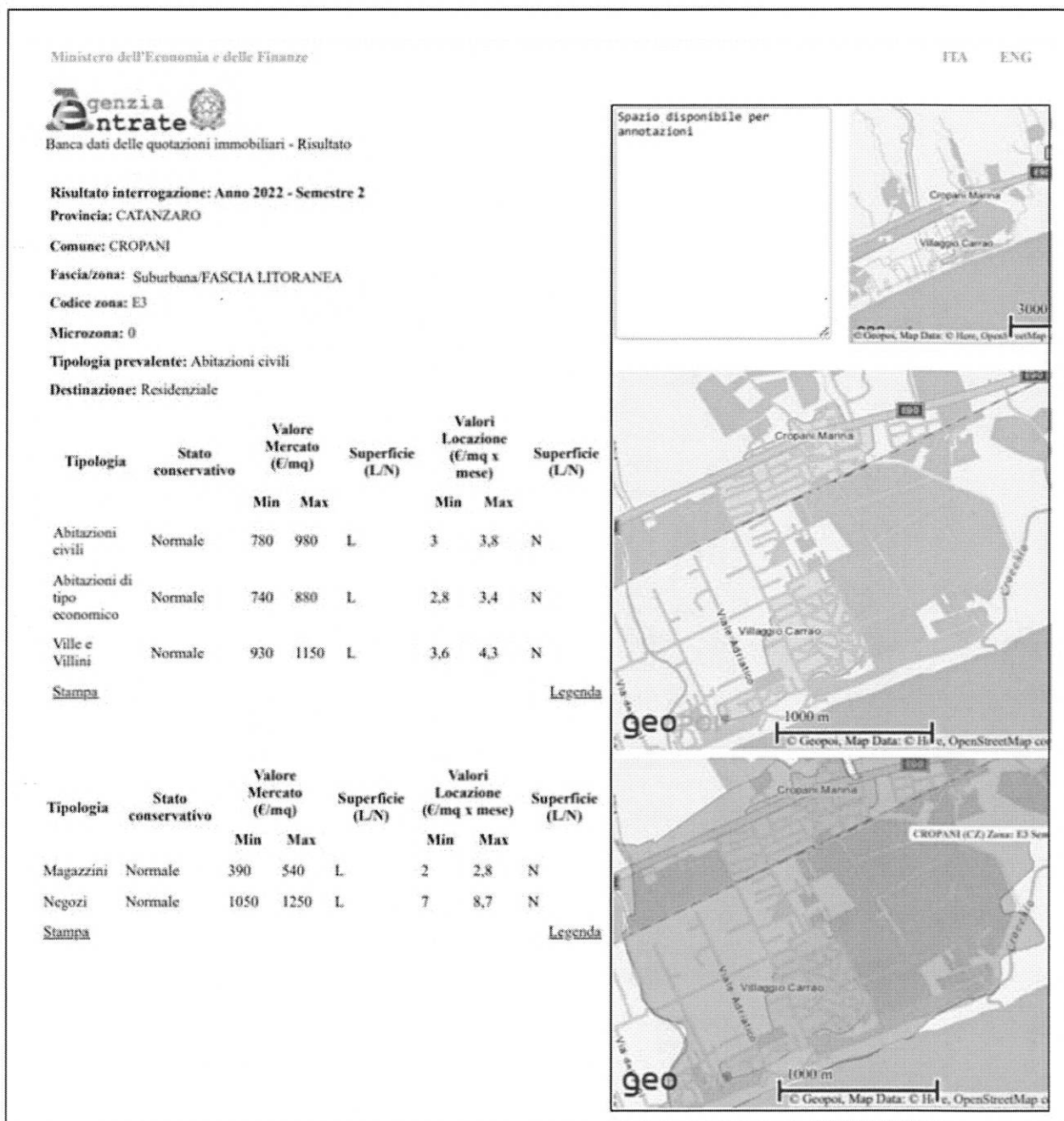


FIG. 29- RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. - ANNO 2022 - SECONDO SEMESTRE.

Giudice Dr. MERCURI Luca
 Perito Arch. PROCOPIO Rosa

È stata effettuata una ricerca (maggio 2023) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), Figura 30, in riferimento alla tipologia residenziale e magazzino per la zona Suburbana/Fascia litoranea (codice zona E3) ha fornito i risultati di seguito riportati.



FIG. 30– RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOB. – MAGGIO 2023 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MAGAZZINI.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Dalla disamina dei dati rilevati e dalla lettura di atti di compravendita riferiti ad immobili siti nelle immediate vicinanze con caratteristiche similari a quelle di stima, a parere della scrivente, appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.100 per le unità residenziali da “correggere” in funzione delle caratteristiche precipue come meglio indicato nelle relazioni specifiche.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio immobiliare, a parere della scrivente, può essere suddiviso in lotti in quanto le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati possono essere individuate quali beni compravendibili separatamente pur mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni (risultano sempre facenti parte del medesimo fabbricato).

Pertanto, a parere della scrivente, risulterebbe economicamente vantaggioso proporre una divisione in lotti del compendio pignorato; per una facile, immediata e comoda identificazione sono stati determinati i Lotti tenendo conto dell'ordine alfabetico già installato con targa sui fabbricati, della numerazione interna anch'essa già definita e installata per ogni singola unità immobiliare, unitamente alla identificazione catastale degli immobili.

Conseguentemente, la suddivisione dei Lotti è come di seguito elencata e riportata nello schema in Fig. 31.

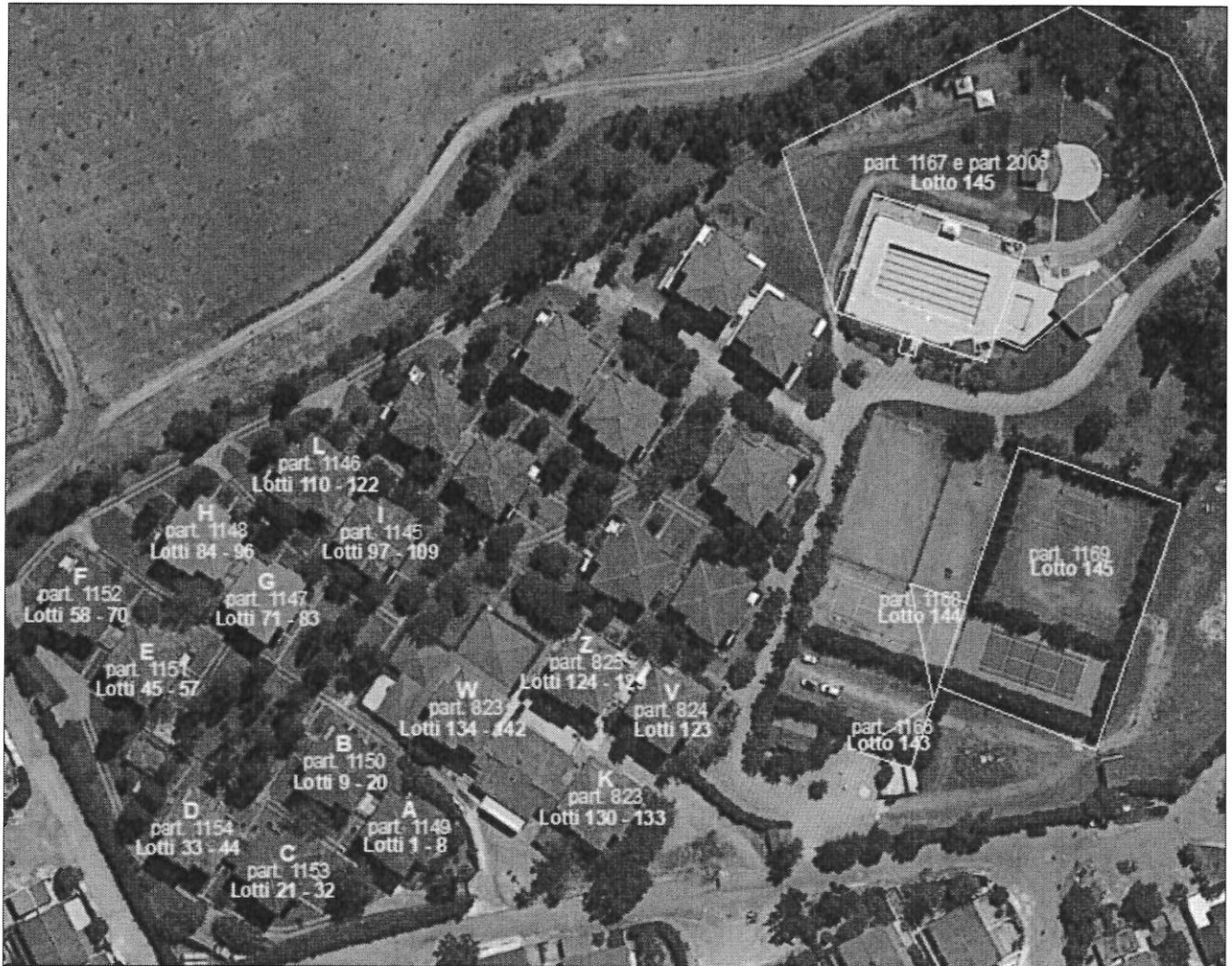


Fig. 31 – Schema LOTTI proposti.

Da Lotto 1 a Lotto 8:

Unità immobiliari – Fabbricato A – part.1149 da sub 1 a sub 8 – (interni da n. 101 a n. 108).

Lotto 1: particella 1149, sub 1, piano terra, fabbricato A, interno 101;

Lotto 2: particella 1149, sub 2, piano terra, fabbricato A, interno 102;

Lotto 3: particella 1149, sub 3, piano terra, fabbricato A, interno 103;

Lotto 4: particella 1149, sub 4, piano terra, fabbricato A, interno 104;

Lotto 5: particella 1149, sub 5, piano primo, fabbricato A, interno 105;

Lotto 6: particella 1149, sub 6, piano primo, fabbricato A, interno 106;

Lotto 7: particella 1149, sub 7, piano primo, fabbricato A, interno 107;

Lotto 8: particella 1149, sub 8, piano primo, fabbricato A, interno 108.

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Da Lotto 9 a Lotto 20:

Unità immobiliari – Fabbricato B – part.1150 da sub 1 a sub 12 - (interni da n. 109 a n. 120).

Lotto 9: particella 1150, sub 1, piano terra, fabbricato B, interno 112;

Lotto 10: particella 1150, sub 2, piano terra, fabbricato B, interno 111;

Lotto 11: particella 1150, sub 3, piano terra, fabbricato B, interno 110;

Lotto 12: particella 1150, sub 4, piano terra, fabbricato B, interno 109;

Lotto 13: particella 1150, sub 5, piano primo, fabbricato B, interno 116;

Lotto 14: particella 1150, sub 6, piano primo, fabbricato B, interno 115;

Lotto 15: particella 1150, sub 7, piano primo, fabbricato B, interno 114;

Lotto 16: particella 1150, sub 8, piano primo, fabbricato B, interno 113;

Lotto 17: particella 1150, sub 9, piano secondo, fabbricato B, interno 120;

Lotto 18: particella 1150, sub 10, piano secondo, fabbricato B, interno 119;

Lotto 19: particella 1150, sub 11, piano secondo, fabbricato B, interno 118;

Lotto 20: particella 1150, sub 12, piano secondo, fabbricato B, interno 117.

Da Lotto 21 a Lotto 32.

Unità immobiliari – Fabbricato C – part. 1153 (pignorati n.13 unità immobiliari, riscontrate effettive n. 12 unità immobiliari) - (interni da n. 121 a n. 132).

Lotto 21: particella 1153, sub 1, piano terra, fabbricato C, interno 121;

Lotto 22*: da costituire in seguito a variazione catastale delle unità come indicato al paragrafo 9;

Lotto 23*: da costituire in seguito a variazione catastale delle unità come indicato al paragrafo 9;

Lotto 24: particella 1153, sub 5, piano terra, fabbricato C, interno 124;

Lotto 25: particella 1153, sub 6, piano primo, fabbricato C, interno 125;

Lotto 26: particella 1153, sub 7, piano primo, fabbricato C, interno 126;

Lotto 27: particella 1153, sub 8, piano primo, fabbricato C, interno 127;

Lotto 28: particella 1153, sub 9, piano primo, fabbricato C, interno 128;

Lotto 29: particella 1153, sub 10, piano secondo, fabbricato C, interno 129;

Lotto 30: particella 1153, sub 11, piano secondo, fabbricato C, interno 130;

Lotto 31: particella 1153, sub 12, piano secondo, fabbricato C, interno 131;

Lotto 32: particella 1153, sub 13, piano secondo, fabbricato C, interno 132.

Da Lotto 33 a Lotto 44.

Unità immobiliari – Fabbricato D – part.1154 (pignorati n.13 unità immobiliari, riscontrate effettive n. 12 unità immobiliari) - (interni da n. 133 a n. 144).

Lotto 33: particella 1154, sub 1, piano terra, fabbricato D, interno 136;

Lotto 34*: da costituire in seguito a variazione catastale delle unità come indicato al paragrafo 9;

Lotto 35*: da costituire in seguito a variazione catastale delle unità come indicato al paragrafo 9;

Lotto 36: particella 1154, sub 5, piano terra, fabbricato D, interno 133;

Lotto 37: particella 1154, sub 6, piano primo, fabbricato D, interno 140;

Lotto 38: particella 1154, sub 7, piano primo, fabbricato D, interno 139;

Lotto 39: particella 1154, sub 8, piano primo, fabbricato D, interno 138;

Lotto 40: particella 1154, sub 9, piano primo, fabbricato D, interno 137;

Lotto 41: particella 1154, sub 10, piano secondo, fabbricato D, interno 144;

Lotto 42: particella 1154, sub 11, piano secondo, fabbricato D, interno 143;

Lotto 43: particella 1154, sub 12, piano secondo, fabbricato D, interno 142;

Lotto 44: particella 1154, sub 12, piano secondo, fabbricato D, interno 141.

Da Lotto 45 a Lotto 57.

Unità immobiliari – Fabbricato E – part.1151 da sub 1 a sub 13 - (interni da n. 145 a n. 157).

Lotto 45: particella 1151, sub 1, piano terra, fabbricato E, interno 145;

Lotto 46: particella 1151, sub 2, piano terra, fabbricato E, interno 146;

Lotto 47: particella 1151, sub 3, piano terra, fabbricato E, interno 147;

Lotto 48: particella 1151, sub 4, piano terra, fabbricato E, interno 148;

Lotto 49: particella 1151, sub 5, piano terra, fabbricato E, interno 149;

Lotto 50: particella 1151, sub 6, piano primo, fabbricato E, interno 150;

Lotto 51: particella 1151, sub 7, piano primo, fabbricato E, interno 151;
Lotto 52: particella 1151, sub 8, piano primo, fabbricato E, interno 152;
Lotto 53: particella 1151, sub 9, piano primo, fabbricato E, interno 153;
Lotto 54: particella 1151, sub 10, piano secondo, fabbricato E, interno 154;
Lotto 55: particella 1151, sub 11, piano secondo, fabbricato E, interno 155;
Lotto 56: particella 1151, sub 12, piano secondo, fabbricato E, interno 156;
Lotto 57: particella 1151, sub 13, piano secondo, fabbricato E, interno 157.

Da Lotto 58 a Lotto 70.

Unità immobiliari – Fabbricato F – part.1152 da sub 1 a sub 13 - (interni da n. 158 a n. 170).

Lotto 58: particella 1152, sub 1, piano terra, fabbricato F, interno 162;
Lotto 59: particella 1152, sub 2, piano terra, fabbricato F, interno 161;
Lotto 60: particella 1152, sub 3, piano terra, fabbricato F, interno 160;
Lotto 61: particella 1152, sub 4, piano terra, fabbricato F, interno 159;
Lotto 62: particella 1152, sub 5, piano terra, fabbricato F, interno 158;
Lotto 63: particella 1152, sub 6, piano primo, fabbricato F, interno 166;
Lotto 64: particella 1152, sub 7, piano primo, fabbricato F, interno 165;
Lotto 65: particella 1152, sub 8, piano primo, fabbricato F, interno 164;
Lotto 66: particella 1152, sub 9, piano primo, fabbricato F, interno 163;
Lotto 67: particella 1152, sub 10, piano secondo, fabbricato F, interno 170;
Lotto 68: particella 1152, sub 11, piano secondo, fabbricato F, interno 169;
Lotto 69: particella 1152, sub 12, piano secondo, fabbricato F, interno 168;
Lotto 70: particella 1152, sub 13, piano secondo, fabbricato F, interno 167.

Da Lotto 71 a Lotto 83.

Unità immobiliari – Fabbricato G – part.1147 da sub 1 a sub 13 - (interni da n. 171 a n. 183).

Lotto 71: particella 1147, sub 1, piano terra, fabbricato G, interno 171;
Lotto 72: particella 1147, sub 2, piano terra, fabbricato G, interno 172;



Lotto 73: particella 1147, sub 3, piano terra, fabbricato G, interno 173;
Lotto 74: particella 1147, sub 4, piano terra, fabbricato G, interno 174;
Lotto 75: particella 1147, sub 5, piano terra, fabbricato G, interno 175;
Lotto 76: particella 1147, sub 6, piano primo, fabbricato G, interno 176;
Lotto 77: particella 1147, sub 7, piano primo, fabbricato G, interno 177;
Lotto 78: particella 1147, sub 8, piano primo, fabbricato G, interno 178;
Lotto 79: particella 1147, sub 9, piano primo, fabbricato G, interno 179;
Lotto 80: particella 1147, sub 10, piano secondo, fabbricato G, interno 180;
Lotto 81: particella 1147, sub 11, piano secondo, fabbricato G, interno 181;
Lotto 82: particella 1147, sub 12, piano secondo, fabbricato G, interno 182;
Lotto 83: particella 1147, sub 13, piano secondo, fabbricato G, interno 183.

Da Lotto 84 a Lotto 96.

Unità immobiliari – Fabbricato H – part.1148 da sub 1 a sub 13 - (interni da n. 184 a n. 196).

Lotto 84: particella 1148, sub 1, piano terra, fabbricato H, interno 188;
Lotto 85: particella 1148, sub 2, piano terra, fabbricato H, interno 187;
Lotto 86: particella 1148, sub 3, piano terra, fabbricato H, interno 186;
Lotto 87: particella 1148, sub 4, piano terra, fabbricato H, interno 185;
Lotto 88: particella 1148, sub 5, piano terra, fabbricato H, interno 184;
Lotto 89: particella 1148, sub 6, piano primo, fabbricato H, interno 192;
Lotto 90: particella 1148, sub 7, piano primo, fabbricato H, interno 191;
Lotto 91: particella 1148, sub 8, piano primo, fabbricato H, interno 190;
Lotto 92: particella 1148, sub 9, piano primo, fabbricato H, interno 189;
Lotto 93: particella 1148, sub 10, piano secondo, fabbricato H, interno 196;
Lotto 94: particella 1148, sub 11, piano secondo, fabbricato H, interno 195;
Lotto 95: particella 1148, sub 12, piano secondo, fabbricato H, interno 194;
Lotto 96: particella 1148, sub 13, piano secondo, fabbricato H, interno 193.

Da Lotto 97 a Lotto 109.

Unità immobiliari – Fabbricato I – part.1145 da sub 1 a sub 13 - (interni da n. 197 a n. 209).

- Lotto 97:** particella 1145 sub 1, piano terra, fabbricato I, interno 197;
Lotto 98: particella 1145 sub 2, piano terra, fabbricato I, interno 198;
Lotto 99: particella 1145 sub 3, piano terra, fabbricato I, interno 199;
Lotto 100: particella 1145 sub 4, piano terra, fabbricato I, interno 200;
Lotto 101: particella 1145 sub 5, piano terra, fabbricato I, interno 201;
Lotto 102: particella 1145 sub 6, piano primo, fabbricato I, interno 202;
Lotto 103: particella 1145 sub 7, piano primo, fabbricato I, interno 203;
Lotto 104: particella 1145 sub 8, piano primo, fabbricato I, interno 204;
Lotto 105: particella 1145 sub 9, piano primo, fabbricato I, interno 205;
Lotto 106: particella 1145 sub 10, piano secondo, fabbricato I, interno 206;
Lotto 107: particella 1145 sub 11, piano secondo, fabbricato I, interno 207;
Lotto 108: particella 1145 sub 12, piano secondo, fabbricato I, interno 208;
Lotto 109: particella 1145 sub 13, piano secondo, fabbricato I, interno 209.

Da Lotto 110 a Lotto 122.

Unità immobiliari – Fabbricato L – part.1146 da sub 1 a sub 13 - (interni da n. 210 a n. 222).

- Lotto 110:** particella 1146 sub 1, piano terra, fabbricato L, interno 214;
Lotto 111: particella 1146 sub 2, piano terra, fabbricato L, interno 213;
Lotto 112: particella 1146 sub 3, piano terra, fabbricato L, interno 212;
Lotto 113: particella 1146 sub 4, piano terra, fabbricato L, interno 211;
Lotto 114: particella 1146 sub 5, piano terra, fabbricato L, interno 210;
Lotto 115: particella 1146 sub 6, piano primo, fabbricato L, interno 218;
Lotto 116: particella 1146 sub 7, piano primo, fabbricato L, interno 217;
Lotto 117: particella 1146 sub 8, piano primo, fabbricato L, interno 216;
Lotto 118: particella 1146 sub 9, piano primo, fabbricato L, interno 215;

Come evidenziato al paragrafo 5, è stata individuata una divisione in lotti dei beni immobili costituenti compendio pignorato in quanto più appetibili dal punto di vista economico mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Catanzaro e gli Uffici preposti del Comune di Cropani. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità edilizie/urbanistiche e catastali.

Per gli immobili sono state rilevate delle difformità edilizie/urbanistiche e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti al paragrafo 9.

Contatori energia elettrica/acqua e pozzo per acqua uso domestico.

I fabbricati in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento e segnatamente quelli identificati con le particelle 1149 (A), part. 1150 (B), part. 1153 (C), part. 1154 (D), part.1151 (E), part. 1152 (F), part. 1147 (G), part. 1148 (H), part. 1145 (I), part. 1146 (L), presentano un solo contatore generale per l'energia elettrica, comune a tutte le unità, posto al



piano terra nel vano scala dei fabbricati stessi; le unità immobiliari sono dotate del solo quadro elettrico.

Pertanto, sarà necessario effettuare i lavori necessari per realizzare i contatori elettrici per ogni singola unità immobiliare.

Per i medesimi fabbricati è stata riscontrata un'analogia situazione per la linea distribuzione acqua non dotata dei contatori relativi ad ogni unità immobiliare. Detta linea presenta un recapito posto all'interno del vano scala (ai piani terra, primo e secondo); anche per tale aspetto saranno necessari lavori per realizzare i contatori per ogni singola unità immobiliare.

Le unità immobiliari ricomprese all'interno del fabbricato K-W presentano singoli contatori per ogni unità immobiliare.

In fase di sopralluogo è stato riferito che esiste pozzo per acqua ad uso domestico a servizio di tutte le unità immobiliari (a supporto dell'impianto idrico comunale). Tale pozzo, dotato di pompe, immette al potabilizzatore e poi alla rete di distribuzione, fornendo la giusta pressione e garantendo la fornitura a tutte le unità. Il pozzo e il potabilizzatore non sono oggetto di pignoramento.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cropani in data 07/03/2023, n.13, si evince che per i terreni, su cui è stato realizzato il compendio immobiliare, in attesa della ricognizione del perito demaniale, **non è possibile stabilire se le particelle siano gravate o meno da usi civici.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è in Allegato E.

Vincolo Boschi e Foreste e aree SIC (Siti di Interesse Comunitario).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cropani in data 07/03/2023, n.13, si evince che gli immobili identificati con le particelle 1166, 1167, 1168, 1169 e 2006 (campi da tennis, piscina, anfiteatro) risultano zone SIC



(Siti di Interesse Comunitario) e segnatamente la part. 2006 anche soggetta al vincolo boschi e foreste, ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

In queste aree è vietata la nuova edificazione e ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Il certificato in Allegato E.

Convenzione di Lottizzazione.

Il pignoramento riguarda diverse unità immobiliari ad uso residenze (con relative pertinenze), locale ad uso cucina e servizi del ristorante, campi da tennis, piscine e anfiteatro all'aperto, facenti parte di un complesso turistico – residenziale denominato “Villaggio Riviera del Sole” sito in località “Sena” del Comune di Cropani.

Il complesso in cui sono ricompresi i beni di stima è stato realizzato in virtù di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Cropani la cui attuazione ha previsto la stipula di una “convenzione di lottizzazione” tra la società lottizzante e l'Amministrazione Comunale prevedendo la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le aree che nel piano di lottizzazione risultano **non occupate dalle costruzioni e relative pertinenze**, incluse nel trasferimento tutte le aree di parcheggio. Tutti gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico ed i piani cantinati dei due fabbricati adiacenti alla piscina) passeranno gratuitamente al Comune.

Sino a che non avverrà il passaggio al Comune, è obbligo della società lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre, come riportato all'art.12 della stessa Convenzione, *“qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune. Sia nella ipotesi di alienazione dei singoli lotti, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, il lottizzante ed i suoi*

successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione".

La Convenzione di Lottizzazione, a firma del Notaio Andrea Teti del 31/08/1984, rep.n.2956, risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 08/09/1984 ai nn. R.G. 17820 e R.P. 15881, trasmessa in Allegato C alla presente.

Infine, dalla lettura della Convenzione si evince che la stessa rappresenta integrazione e perfezionamento degli obblighi assunti con la Convenzione registrata a Catanzaro in data 6 giugno 1975 al n. 4221 mod.1 vol.377, anche questa in Allegato C.

Sentenze n.158/2009 e n.160/2014

Dalle ricerche effettuate è emerso che il Tribunale di Catanzaro, con Sentenza n.158/2009 del 04/11/2009 (poi confermata dalla Corte d'Appello di Catanzaro con sentenza n.160/2014 del 29/01/2014), ha condannato la società ██████████, alla cessione e relativa consegna – previo frazionamento - al Comune di Cropani delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle convenzioni di lottizzazione.

I documenti afferenti sono trasmessi in Allegato C.

Procedimento esecutivo di obbligo del fare.

Presso il Tribunale di Catanzaro risulta *Procedimento esecutivo di obbligo del fare RGE 3506/2021* promosso dal Comune di Cropani contro la società ██████████ per ottenere l'esecuzione forzata delle sentenze emesse dal Tribunale di Catanzaro sopra indicate. Alla data della presente risultano in corso le attività preliminari alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a favore del Comune di Cropani, previa identificazione e frazionamento delle stesse, a cura del nominato Consulente Tecnico Arch. Domenico Riccelli.

Aree da cedere al Comune di Cropani.

Il Comune di Cropani ha depositato istanza in relazione a beni da sottrarre alla procedura esecutiva in quanto costituenti opere di urbanizzazione e aree da qualificarsi come patrimonio



indisponibile del Comune, sulla base di titoli antecedenti all'attuale pignoramento; per tali aspetti sono ancora in corso delle verifiche da parte della scrivente in considerazione anche della situazione urbanistica ed edilizia evidenziata per gli stessi al paragrafo 9.

Atto unilaterale di obbligo.

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 società 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.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue. I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.



Atto di compravendita: a favore della società ' [redacted] . contro eredi [redacted]
con atto del 08/06/1976, repertorio n. 151289, a firma del Notaio Teti Antonio di Catanzaro,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/04/1976 ai nn. R.G.6973 e R.P.
6338.

Tale atto è riferito all'acquisto della piena proprietà dell'appezzamento di terreno identificato al
Catasto del Comune di Cropani al foglio 31 particella 217 e 219 sul quale saranno realizzati anche
gli immobili oggetto di pignoramento.

Atto di compravendita: a favore della società ' [redacted] contro eredi [redacted]
con atto del 02/03/1977, repertorio n. 152822, a firma del Notaio Teti Antonio di Catanzaro,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 07/03/1977 ai nn. 4725.1/1985.

Tale atto è riferito all'acquisto della piena proprietà dell'appezzamento di terreno identificato al
Catasto del Comune di Cropani al foglio 31 particella 216 e 218 sul quale saranno realizzati anche
gli immobili oggetto di pignoramento.

Convenzione di Lottizzazione: tra il Comune di Cropani e la società ' [redacted] .
con atto del 31/08/1984, repertorio n. 2956, a firma del Notaio Teti Andrea di Catanzaro, trascritto
presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 8/09/1984, vol. 3057, n. 17820.

Tale atto è riferito agli obblighi del lottizzante [redacted] [redacted] – di cui alla
Convenzione trasmessa in Allegato C) e rappresenta integrazione e perfezionamento degli
obblighi assunti con atto pubblico redatto dal Segretario Comunale, registrato a Catanzaro il
06/06/1975 al n. 4221, mod. I, vol.377, essendo comunque contemplato nel più ampio piano di
lottizzazione.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario: a favore di Banca
Popolare di Crotone S.p.A. contro società [redacted], del 28/03/2007, repertorio
n.844/614 a firma del Notaio Gissonna Maria, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Catanzaro in data 30/03/2007 ai nn. R.G. 5770 e R.P.1253.

L'ipoteca grava, tra altro, sui beni oggetto di pignoramento.

A margine risultano:

Annotazione ad iscrizione nn.16368/3008 del 8/10/2008 derivante da annotazione ad iscrizione variazione di durata dell'ammortamento del 26/09/2008, Notaio Gissonna Maria, rep.n. 2805/1961 prorogata scadenza al 28/08/2023.

Annotazione ad iscrizione nn.16369/3009 del 8/10/2008 derivante da restrizione dei beni del 26/09/2008, Notaio Gissonna Maria, rep.n. 2805/1961 prorogata scadenza al 28/08/2023 (non riferita ai beni di stima).

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Banca Del Fucino – Società per Azioni contro la società _____, del 21/05/2007, repertorio n.85327/6880 a firma del Notaio Lupo Franco di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 04/06/2007 ai nn. R.G. 10191 e R.P.2352.

L'ipoteca grava, tra altro, sui beni oggetto di pignoramento.

Atto unilaterale d'obbligo tra la Regione Calabria e la società _____, del 06/05/2010, repertorio n.71527/28327 a firma del Notaio Lanzillotti Stefania di Cosenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 18/05/2010 ai nn. R.G. 8163 e R.P.5431.

Tale atto grava sui beni al foglio 31 part.: **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**.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Banca Del Fucino S.p.A. contro la _____, del 12/06/2012, repertorio n.30419/12436 a firma del Notaio Ioli Antonio di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/06/2012 ai nn. R.G. 8653 e R.P. 630.

L'ipoteca grava, tra altro, sui beni oggetto di pignoramento.

Skimmer a quella sfioro, realizzazione di due manufatti smontabili in legno lamellare da destinare a servizi igienici, docce spogliatoi e locale primo soccorso a servizio della stessa, nel complesso turistico “Riviera del Sole” in località Carrao del Comune di Cropani”.

Presso l’Ufficio preposto del Comune di Cropani sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione. A dette richieste, effettuate a mezzo pec, il Responsabile del Settore dell’Ufficio Tecnico del Comune di Cropani ha dato riscontro a mezzo nota del 03/04/2023, prot. n. 3327 e successiva integrazione del 03/04/2023 prot. n. 3344, specificando che per il compendio pignorato risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- *Convenzione relativa alla costruzione del “Villaggio Carrao” del 06/06/1975.*
- *Licenza Edilizia n.24/75, rilasciata in data 07/06/1975 a Luca Colosimo ed eredi Colosimo, per la costruzione del Villaggio Residenziale” Carrao” e per la realizzazione dell’urbanizzazione primaria. Volturata in data 8/05/1976 prot. n. 1673 alla s*
(senza allegati).
- *Concessione Edilizia n.61 del 23/06/1977 in variante della Licenza edilizia n.24 (non rintracciata al momento in atti).*
- *Piano di Lottizzazione del 30/06/1983 c* R.L.
- *Concessione Edilizia n. 45/1984 per la costruzione di un complesso turistico residenziale costituito da n. 12 fabbricati e relative opere di urbanizzazione primaria ed impianti sportivi rilasciata alla ditta ‘* in data 26/10/1984 (allegati: relazione, planimetria generale, planimetria quotata, piante-prospetti-sezioni dei fabbricati A, B, C, D, E, variante distributiva fabbricato D, fabbricato tipo).
- *Autorizzazione Genio Civile n.18696 del 7/11/1984 e Autorizzazione Genio Civile, prot.n. 12757 del 25/10/1988.*
- *Provvedimento del Sindaco del 26/01/1987, autorizzazione per la diversa distribuzione interna dei soli piano terra dei fabbricati indicati col n. 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 e 12 (indicati anche nella istanza di condono).*

Inoltre risulta:

- Pratica SUAP, per l'avvio delle attività di residenze turistico alberghiere avvenuta con pratica n. 100 presentata in data 18/07/2022, prot.n. 69935 del 20/07/2022 rigettata per mancanza di integrazioni del 02/08/2022 e del 13/09/2022.

Che dai controlli presso l'archivio Comunale, per gli immobili di interesse, non è stato possibile reperire, considerato il lungo lasso di tempo intercorso, ordinanze di demolizione e/o di acquisizione al patrimonio comunale emesse per abusi edilizi nel periodo considerato tra la loro realizzazione e data odierna.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulle dette comunicazioni e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Preliminarmente, i beni oggetto di pignoramento sono compresi in un più ampio progetto che prevedeva la costruzione di un villaggio residenziale denominato "Carrao" (del quale i beni pignorati costituiscono porzione del 3° lotto denominato "Riviera"), sito in località *.....* del Comune di Cropani, e la realizzazione dell'urbanizzazione primaria, giusta Licenza Edilizia n. 24 del 7/06/1975, rilasciata dal Comune di Cropani alla ditta Colosimo ed eredi previa convenzione (registrata a Catanzaro il 6/6/1975 al n.4221 a firma del segretario comunale) con la quale sono stati fissati gli obblighi dei titolari della licenza in relazione alla urbanizzazione del comprensorio.

La detta licenza edilizia (consegnata alla scrivente senza alcun tipo di allegato) è stata volturata, in data 8/06/1976, alla società *.....* .., per aver acquistato i terreni su cui realizzare l'opera.

Risulta rilasciata anche Licenza Edilizia n. 61 del 23/06/1977, in variante alla Licenza n. 24 non visionata in quanto non rintracciata negli atti comunali.

Successivamente, essendo intervenuta variante al programma di fabbricazione, la società ha presentato un nuovo progetto di lottizzazione dell'intero comprensorio, con indicata anche la parte già edificata. Tale nuovo progetto, che proponeva anche la sistemazione delle aree relative agli



immobili oggetto di stima con individuazione del lotto fondiario relativo ad ogni singolo fabbricato (Fig. 32), ha ottenuto il parere geomorfologico del Genio Civile di Catanzaro reso con nota n.14465/16097 del 30/06/1982 e il parere favorevole n. 433 del 25/01/1983 della Sezione urbanistica della Regione Calabria; in tale parere veniva specificata anche la superficie da destinare a parcheggio, verde attrezzato, ecc..



Fig. 32. Stralcio piano di lottizzazione con individuazione dei lotti fondiari.

In seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, il piano di lottizzazione è stato approvato dal Consiglio Comunale di Cropani (delibera n.18 del 4/05/1984) ed in data 31/08/1984 è stata stipulata la Convenzione di Lottizzazione tra la società

e l'Amministrazione Comunale di Cropani.

In data 26/10/1984 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 45/1984 a favore della società per la "costruzione di un complesso turistico residenziale costituito da n. 12 fabbricati e relative opere di urbanizzazione primaria ed impianti sportivi".

La concessione edilizia si riferiva alla realizzazione di n.12 fabbricati indicati nelle planimetrie progettuali con numeri crescenti da 1 a 12, di cui, di interesse della presente relazione, quelli identificati con i numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 e impianti sportivi.

Per ogni fabbricato risulta indicato il lotto fondiario specifico, in conformità con quanto approvato dal piano di lottizzazione.

La zona sportiva prevedeva la realizzazione di un campo da calcetto, un campo polivalente pallavolo - pallacanestro e n. 5 campi di bocce, incrementando quanto già previsto nelle precedenti autorizzazioni (n.5 campi da tennis e piscina grande).

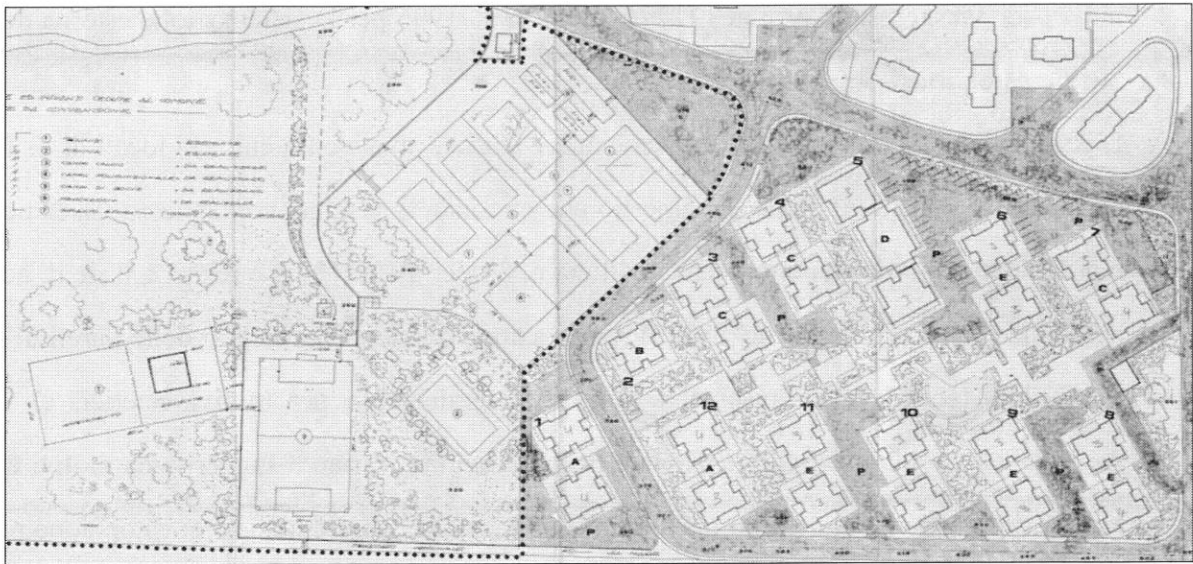


Fig. 33. Stralcio planimetria con indicazione dei fabbricati e relativi lotti fondiari.

In atti, sono state rintracciate l'autorizzazione del Genio Civile prot. n.18696 del 7/11/1984 e la successiva autorizzazione del Genio Civile prot. n.12757 del 25/10/1988 (variante strutturale all'Aut. n.18696 del 7/11/1984) in riferimento agli immobili di cui alla concessione edilizia n.45/1984. Tale ultima variante, non rintracciata agli atti, riguarda tutti i fabbricati (ad eccezione del n. 4 e 5) ed è riferita alla variante strutturale dei portici di collegamento considerati quali "elementi strutturali non collegati ai fabbricati", come si evince dalla lettura dei certificati di rispondenza e collaudo strutturale.

Per le unità immobiliari di stima ricomprese nei fabbricati indicati negli atti autorizzativi con i numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 2760 del 23/06/1992 e certificato di agibilità prot.n. 5413 del 17/06/2009; per la piscina per adulti delle dimensioni di metri 25x12,5 (con esclusione della superficie circostante calpestabile e dei locali sottostanti) è

Le opere oggetto di assenso sono relative alla realizzazione della gradonata all'aperto, locali seminterrati aderenti alla piscina grande, piscina piccola per bambini, sistemazione di piazzali e viali all'aperto e generale sistemazione esterna di spazio destinato alla ricreazione ed allo svago.

In seguito, con Permesso di Costruire n.37, prot.n. 4643 del 16/05/2006, è stato autorizzato l'intervento per la costruzione di un manufatto smontabile con struttura in legno lamellare.

Tale fabbricato risulta realizzato su porzione della particella 2006.

Il Permesso di Costruire n. 37 risulta completo di autorizzazione paesaggistica prot.n. 19853 del 20/03/2006 con relativa documentazione e atto di assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, prot. n. 1920/P del 20 marzo 2006, per la realizzazione di un manufatto smontabile da adibire a bar in località "Marina" del Comune di Cropani.

Inoltre, risulta rilasciata autorizzazione paesaggistica prot.n. 115320 del 19/12/2008 con relativa documentazione e atto di assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, prot. n. 26/P del 20 febbraio 2009, in seguito a richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di Cropani, con lettera del 01/10/2008 prot.n. 10508, per *"progetto per la conversione di una piscina dalla tipologia Skimmer a quella sfioro, realizzazione di due manufatti smontabili in legno lamellare da destinare a servizi igienici, docce spogliatoi e locale primo soccorso a servizio della stessa, nel complesso turistico "Riviera del Sole" in località Carrao del Comune di Cropani"*. Tuttavia, agli atti del Comune non è stato rintracciato il titolo edilizio per la realizzazione di tali opere.

Ancora, con pratica SUAP del 15/07/2022 veniva autorizzata l'attività di ristorazione con la cucina e servizi (realizzati nel locale oggetto di pignoramento, part. 823 sub 2) e di bar nel chiosco in legno ubicato in parte sulla particella 2006, oggetto di relazione.

Risulta anche pratica SUAP per l'avvio delle attività residenze turistico alberghiere dell'intero complesso, avvenuta con pratica n.100 presentata in data 18/07/2022, prot.n. 69935 del 20/07/2022 rigettata per mancanza di integrazioni del 02/08/2022 e del 13/09/2022.

Infine sono state rintracciate diverse D.I.A. afferenti ai diversi fabbricati del villaggio per opere di ristrutturazione e ammodernamento ed una variante relativa alla diversa distribuzione interna del piano terra a negozi del fabbricato n.5. Ad ogni buon fine, i relativi documenti sono trasmessi in Allegato E.

Ebbene, si precisa che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cropani è emerso che la realizzazione del complesso residenziale è stato caratterizzato da un'attività edilizia che ha previsto anche varianti in corso d'opera, all'epoca trasmesse ai vari Enti con documentazione non sempre rintracciabile agli atti del Comune e, pertanto, per i fabbricati oggetto di stima, non è stato sempre possibile verificare, da un punto di vista documentale, la detta attività edilizia stante anche il lungo tempo trascorso (atti risalenti agli anni '80).

Preliminarmente, la Concessione Edilizia n.45/1984 si riferiva alla realizzazione di n.12 fabbricati e relative opere di urbanizzazione e impianti sportivi. I fabbricati venivano indicati nelle planimetrie progettuali con numeri crescenti da 1 - 12, (in quanto non ancora accatastati) e con le lettere A, B, C, D ed E per indicare le diverse tipologie edilizie utilizzate.

Nello specifico, quelli di interesse del pignoramento sono identificati con i seguenti numeri: fabbricato **4** (costituito da n. 2 palazzine identificate con la part. 824 e part. 825 – tipologia C), fabbricato **5** (costituito dalla palazzina identificata con la part. 823 – tipologia D), fabbricato **6** (costituito da n.2 palazzine identificate con la part. 1149 e part.1150 – tipologia E), fabbricato **7** (costituito da n. 2 palazzine identificate con la part.1153 e part. 1154 – tipologia C), fabbricato **8** (costituito da n. 2 palazzine identificate con la part.1151 e part. 1152 – tipologia E), fabbricato **9** (costituito da n. 2 palazzine identificate con la part.1147 e part. 1148 – tipologia E), fabbricato **10** (costituito da n. 2 palazzine identificate con la part.1145 e part. 1146 – tipologia E) e relative opere di urbanizzazione e impianti sportivi nel complesso costituiti (per l'intera lottizzazione) da n. 5 campi da tennis, campo polivalente, piscina grande, n. 5 campi di bocce e campo di calcetto (di cui oggetto di pignoramento: n.3 campi da tennis di cui n. 2 trasformati a parcheggio - part.1169; la piscina grande - part. 1167; piscina piccola e anfiteatro all'aperto - part. 2006; due

piccole porzioni di aree adibite a campo da tennis – part. 1166 e 1168 - la cui maggiore consistenza risulta oggetto di altra procedura esecutiva).

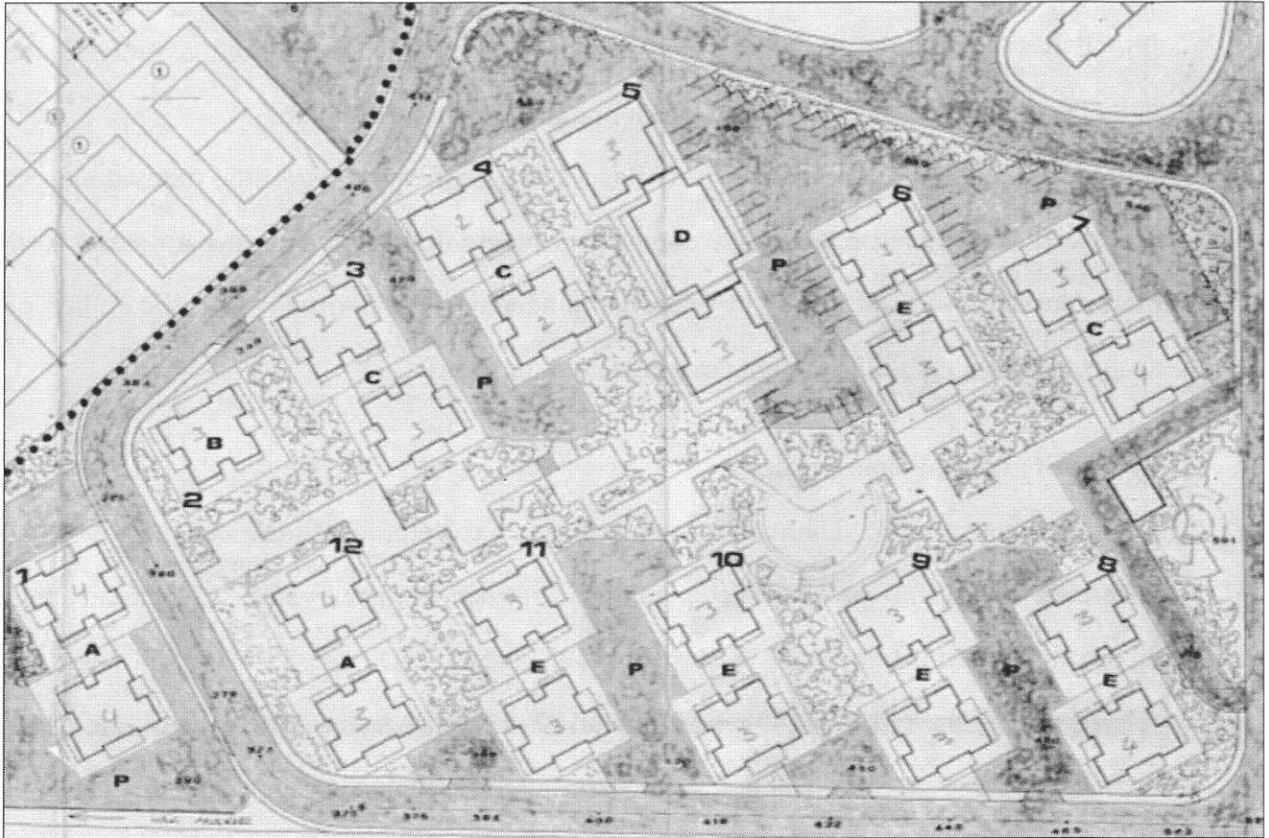


Fig. 33. Stralcio planimetria con indicazione dei fabbricati e impianti sportivi.

Nel progetto assentito i corpi di fabbrica (oggetto di stima) indicati con i numeri 4, 6, 7, 8, 9 e 10 - tipologia C- E - risultano costituiti sostanzialmente da due “palazzine” a tre piani fuori terra collegati tra loro da portico esterno e adibiti ad alloggi per vacanze (n. 4 alloggi a piano) e il fabbricato indicato col n. 5 – tipologia D - a tre piani fuori terra con il piano terra adibito a locale ad uso negozi/magazzini, il piano primo e il piano secondo ad alloggi per vacanza e un piano interrato ad uso deposito. Ogni corpo di fabbrica, in conformità a quanto approvato dal piano di lottizzazione, presenta un lotto fondiario definito e distinto dalle aree da cedere al Comune di Cropani in forza di Convenzione di Lottizzazione.

Ad ogni buon fine, dai sopralluoghi esperiti e dallo studio dei documenti sopra citati e dalle ricerche effettuate, per gli immobili oggetto di pignoramento sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato e di seguito descritte brevemente per ogni singolo corpo di fabbrica al fine di facilitare la lettura di tali aspetti stante il numero degli immobili costituente compendio pignorato, rinviando alle specifiche relazioni gli aspetti più particolari.

Infine, per le unità immobiliari è stato rilasciato il certificato di agibilità; tuttavia, non sono stati rintracciati i certificati relativi agli impianti. A parere della scrivente, per gli stessi, si dovrebbe prevedere una eventuale messa in sicurezza in aderenza alla normativa specifica e nell'occasione acquisire nuova agibilità per come evidenziato al paragrafo 11.

Difformità urbanistiche/edilizie.

Preliminarmente, tutti i fabbricati non presentano la corretta identificazione del lotto fondiario in difformità da quanto previsto nel piano di lottizzazione approvato e, specificatamente per i fabbricati indicati con le lettere A-B (part 1149 – 1150), C-D (part. 1153 – 1154), E-F (part, 1151 -1152), G-H (part. 1147 – 1148), I-L (part. 1145 -1146), lo stesso lotto (invece che unico) risulta frazionato in due parti ognuna delle quali graffata e assegnata ad ogni singola palazzina, mentre per il fabbricato K -W (part. 823) non risulta identificato e nemmeno delimitato, in difformità a quanto previsto nel piano assentito.

Ne risulta pertanto che esiste un'area di maggiore dimensione (attuale part. 2294 non pignorata e intestata alla società ' comune a tutti i fabbricati che dovrebbe essere frazionata e acquisite le porzioni per ricostituire tutti i lotti fondiari al fine di uniformarli a quanto previsto nel piano di lottizzazione, distinguendole dalle aree da cedere al Comune; si precisa che le regolarizzazioni edilizie di seguito indicate sono subordinate all'acquisizione e alla costituzione del lotto fondiario per come assentito.

A tal proposito si rappresenta che sono in corso da parte del Comune di Cropani le attività di acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previo collaudo e frazionamento, in attuazione della sentenza n.158/2009, come già indicato al paragrafo 7.

Dal frazionamento operato dal Comune scaturiranno delle aree che andranno successivamente in parte acquisite ed accorpate sia a quelle delle altre palazzine per costituire i relativi lotti fondiari e sia per costituire il lotto fondiario del fabbricato n.5, attualmente non individuato.

Il fabbricato n. 5, particella 823 (unitamente a quelli indicate con le part. 824 e 825) risulta anche non inserito correttamente nella porzione di mappa.

Di seguito le Figure 34 e 35 in cui viene evidenziata l'area da acquisire tra le palazzine (colore arancione), quella da acquisire per il fabbricato part. 823 e il diverso posizionamento in mappa dei fabbricati part. 823, 824 e 825. Per tale ultimo aspetto, dalla sovrapposizione tra quanto riportato sul tipo mappale depositato al Catasto (colore viola) e la porzione di mappa in cui sono inseriti attualmente i fabbricati (colore verde) si evince un mero errore di inserimento degli stessi in mappa e quindi si potrà effettuare rettifica con istanza per corretto inserimento in mappa degli stessi (in seguito all'acquisizione delle aree per costituire gli specifici lotti fondiari).

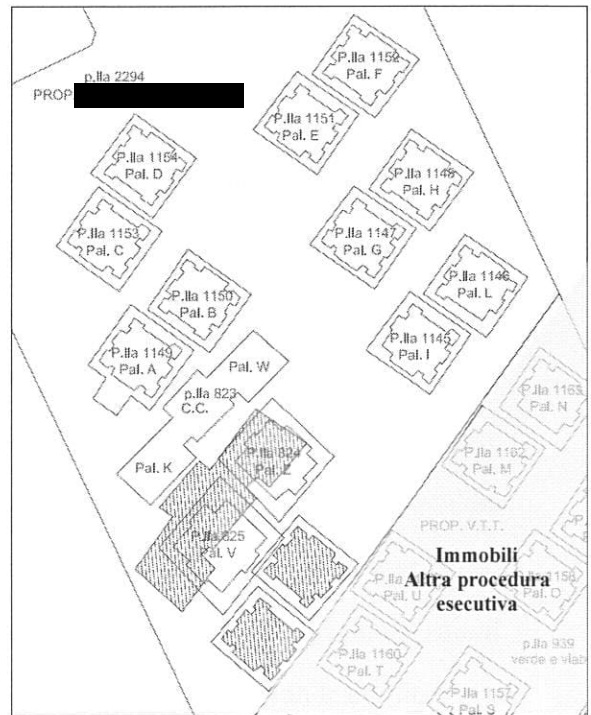
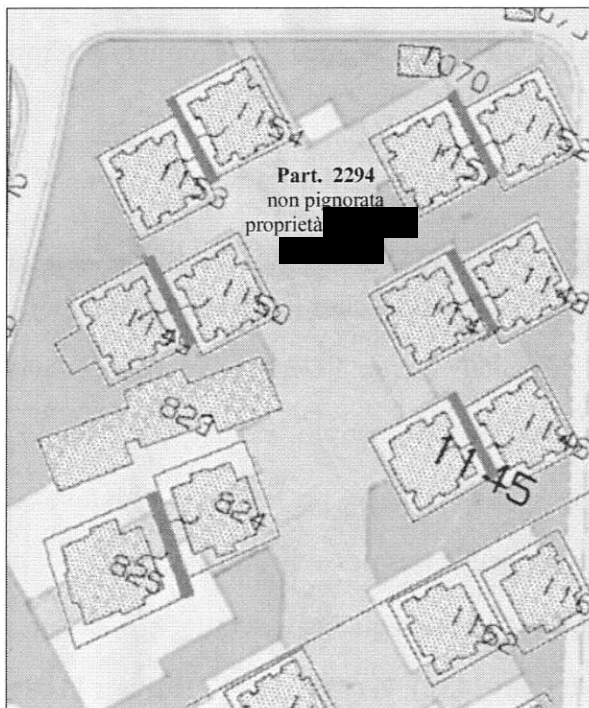


Fig. 34 e 35 sovrapposizioni tra planimetria di progetto, planimetria catastale e tipo mappale.

Sono state altresì riscontrate delle difformità edilizie e precisamente tutti i corpi di fabbrica ad eccezione di quello indicato col n. 7 (palazzine C-D part. 1153 e 1154) presentano la mancata/diforme realizzazione del portico di collegamento tra le palazzine, rispetto a quanto assentito e nello specifico:

- corpo fabbrica indicato con il n. 6 (palazzine A - B part. 1149 e part. 1150), corpo di fabbrica indicato col n. 8 (palazzine E - F part. 1151 e part. 1152) e corpo di fabbrica indicato col n. 4 (palazzine V - Z part. 824 - 825) pur essendo stato realizzato un portico di collegamento, lo stesso, in difformità, risulta senza solaio di copertura;
- corpo fabbrica indicato con il n. 8 (palazzine E - F part. 1151 e 1152) e corpo di fabbrica indicato col n. 10 (palazzine I - L part. 1145 e 1146), in difformità, non presentano il portico di collegamento;

La mancata realizzazione dei portici, che costituisce difformità per l'intero corpo di fabbrica (individuato negli atti autorizzativi come due palazzine collegate da portico), potrà essere regolarizzata come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cropani e di seguito meglio specificato.

Inoltre, il corpo di fabbrica identificato con il numero 5 (palazzine K-W, part. 823) risulta difforme rispetto a quanto autorizzato per la mancata realizzazione del piano interrato.

Tale difformità potrà essere sanata in quanto sono stati rintracciati il certificato di rispondenza ed il relativo collaudo strutturale regolarmente depositati presso l'Ufficio del Genio Civile e che afferiscono alla realizzazione del fabbricato senza piano interrato. Pertanto, dal punto di vista edilizio, si potrà regolarizzare mediante una comunicazione per variante riduttiva come da certificato di collaudo allegandone i documenti (collaudo trasmesso in Allegato E).

Inoltre, sono state riscontrate le ulteriori difformità rispetto a quanto assentito:

- i piani terra delle palazzine E (part. 1151), F (part. 1152), G (part. 1147), H (part. 1148), I (part. 1145) e L (part. 1146) presentano cinque unità abitative rispetto alle quattro previste nel progetto assentito; in particolare, le unità immobiliari poste al piano terra delle palazzine E, F, G ed H presentano anche la realizzazione di un vano finestra al fine di aerare le dette unità

aggiuntive. Quelle relative al piano terra dei fabbricati I, L non presentano il vano finestra. La difformità relativa alla diversa distribuzione interna (cinque unità immobiliari) potrà essere sanate, come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani, previa verifica ed eventuale adeguamento alle norme igienico sanitarie, come meglio specificato nel corso di relazione;

- le unità immobiliari poste ai piani terra dei fabbricati I (part 1145, sub 1 e 2) ed L (part.1146, sub 4 e sub 5) risultano comunicanti tramite la creazione di un'apertura operata nella parete divisoria comune alle unità. Anche tale difformità potrà essere sanata procedendo con il ripristino di quanto assentito (ricostruzione della parete interna);
- le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo dei fabbricati A (part. 1149, sub 5, piano primo), B (part. 1150, sub 8, piano primo), C (part. 1153, sub 9, piano primo), D (part. 1154, sub 6, piano primo), E (part. 1151, sub 6, piano primo), F (part. 1152, sub 9, piano primo), G (part.1147, sub 6 e sub 9 piano primo – sub 10, 11, 12 e 13 piano secondo), H (part. 1148, sub-9), I (part. 1145, sub 6 e sub 7, piano primo), presentano il vano ad uso ripostiglio e la camera da letto in diretta comunicazione in seguito alla demolizione di porzione della parete tra i due vani. Anche tale difformità potrà essere sanata prevedendo il ripristino in conformità a quanto già autorizzato (ricostruzione della porzione di parete interna);
- alcune unità immobiliari non presentano la realizzazione di porzioni di pareti interne in corrispondenza della zona cottura/soggiorno. Tali varianti non sono da considerarsi rilevanti in quanto non incidono nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Pertanto, si segnala pur non prevedendone costi;
- la palazzina F presenta un locale deposito creato nel vano scala condominiale con la realizzazione di una scala di accesso ai piani primo e secondo diversa da quella di progetto; per tale intervento non è possibile operare alcun tipo di regolarizzazione edilizia (compreso il condono) e pertanto dovrà essere ripristinato quanto previsto negli atti di assenso, prevedendo la demolizione e messa in pristino.

- il locale ad uso cucina e servizi del ristorante, identificato con la part. 823, sub 2, vano scala A, presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito e la chiusura di porzione del portico. Inoltre, la porzione di locale adibita ad uso cucina risulta in comunicazione, a mezzo di un vano porta, con altro locale non oggetto di pignoramento. La diversa distribuzione interna potrà essere regolarizzata mentre lo stato dei portici ed il collegamento interno dovrà essere ripristinato come da progetto assentito.

Regolarizzazione edilizia /urbanistica e relative spese di regolarizzazione.

Le difformità urbanistiche/edilizie riscontrate per i fabbricati oggetto di pignoramento sopra descritte sono state realizzate presumibilmente negli anni '80 - '90 e per le stesse è possibile procedere alla regolarizzazione (come da comunicazione del Comune), fermo restando, la preliminare acquisizione e costituzione del lotto fondiario.

1. Per la mancata/difforme realizzazione dei portici di collegamento tra palazzine si dovrà procedere a richiedere un permesso di costruire a completamento delle opere non compiute (portici) da realizzare in cemento armato o altro materiale, in quanto costituisce difformità per l'intero corpo di fabbrica. I portici, stante la variante strutturale e il successivo collaudo delle strutture, potrà essere realizzato senza continuità strutturale con le relative palazzine. Tale regolarizzazione dovrà essere a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nelle palazzine a cui afferisce.

Per tale attività è stata quantificato un costo presumibile di circa € 15.000 per la realizzazione del portico (come da computo metrico allegato) e un costo di € 3.000 per le attività tecniche necessarie per la redazione del titolo edilizio, direzione lavori, relazione geologica, calcoli strutturali, ecc. (se necessari in base alla tipologia di portico), per un costo complessivo pari a € 18.000 da suddividere per tutte le unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica e quindi con un costo pro-capite compreso tra € 700/€ 750; mentre, per la realizzazione del solo solaio di copertura del portico è stato stimato un costo pari a € 7.000 e un costo per redazione titolo edilizio, ecc., di € 2.000, per un costo complessivo pari a € 9.000 da suddividere per tutte le unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica.

A tal proposito, a parere della scrivente, si ritiene che tale difformità (variante al progetto originario che prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato collegato da un portico anziché due fabbricati senza portico di collegamento), poiché citata nella domanda di condono, possa essere trattata, anche, con la definizione dello stesso condono ed il rilascio del relativo titolo in sanatoria. Si precisa altresì che, come già sopra indicato, la definizione della regolarizzazione edilizia è subordinata all'acquisizione delle porzioni di aree da ricomprendere a quelle esistenti al fine di costituire lotto fondiario.

2. La mancata realizzazione del piano interrato della palazzina K-W potrà essere regolarizzata, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, con una comunicazione per variante riduttiva/non realizzazione del piano interrato come da collaudo, allegando i relativi certificati strutturali (rintracciati dalla scrivente), per un costo stimato di € 150 per diritti di segreteria ed € 1.000 per attività professionale. Si rappresenta anche per tale immobile la regolarizzazione edilizia è subordinata all'acquisizione e definizione della porzione di area costituente lotto fondiario attualmente non riportato.
3. Per la diversa distribuzione interna dei piani terra si potrà procedere con singole richieste (per ciascuna unità immobiliare) per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, in quanto esiste già una domanda in sanatoria relativamente a tale difformità, come comunicato dal Comune di Cropani; in alternativa, come indicato dallo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico in altra Procedura Esecutiva, si potrà procedere anche con la presentazione di una CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna delle unità immobiliari (comprese nei fabbricati 8, 9 e 10) in quanto non comporta aumento di volume e superficie; come detto, tale sanatoria è subordinata alla regolarizzazione dei portici. Nell'ambito della sanatoria si potrà anche procedere all'adeguamento delle stesse alle norme igienico sanitarie (verifica indici di aerazione, di illuminazione, ecc) con adeguamento dei vani finestra già realizzati e/o nuova realizzazione in quelle unità mancanti. Per dette difformità, nel caso si dovesse presentare una CILA in sanatoria (come dichiarato dal comune nella nota del 10.05.2023 integrata con nota del 11.05.2023, in altra procedura esecutiva), sono stati previsti i costi di € 1.110 (sanzione

amministrative e diritti di segreteria) e di € 1.000 per attività professionale (tali importi sono da intendersi per singola unità immobiliare oggetto di sanatoria).

4. Per il collegamento interno tra le diverse unità immobiliari, poste ai piani terra di alcuni fabbricati, a parere della scrivente, risulta più vantaggioso procedere al ripristino di quanto assentito, con la realizzazione della porzione della parete interna, con un costo presumibile pari a € 300 da ripartire per le due unità immobiliari.
5. Per il collegamento tra vani interni di alcuni appartamenti posti ai piani primo e secondo, a parere della scrivente, risulta più vantaggioso procedere al ripristino di quanto assentito, procedendo con la realizzazione della porzione della parete interna con un costo stimato pari a € 300 da ripartire per le due unità immobiliari.
6. Per quanto riguarda la realizzazione del locale deposito nel vano scala del fabbricato F e la diversa rampa dovrà essere previsto il ripristino in conformità a quanto previsto negli atti di assenso in quanto tali opere non possono essere regolarizzate in alcun modo (compreso il condono che non risulta attuabile). La detta difformità si dovrà sanare con una Cila in sanatoria per messa in pristino prevedendo i costi di € 1.110 (sanzione amministrative e diritti di segreteria) ed € 1.000 per attività professionale ed € 3.000 di lavori. Tale regolarizzazione dovrà essere posta a carico di tutte le unità ricomprese nella palazzina F.
7. Il locale adibito a cucina e servizi del ristorante (part. 823, sub 2) potrà essere regolarizzato, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, con una Cila in sanatoria per la diversa distribuzione interna prevedendo il ripristino di quanto assentito in merito al portico e al collegamento interno o, in alternativa, potrà essere ripristinata la situazione assentita, sempre con una Cila in sanatoria di ripristino. Per la Cila in sanatoria si stima un costo di € 1.110 (sanzione amministrative e diritti di segreteria), un costo di € 900 per i vari ripristini ed € 1.000 per attività professionale.



Conformità catastale e relative spese di regolarizzazione.

Tutti gli immobili risultano accatastati e le planimetrie catastali depositate; tuttavia, in seguito ai sopralluoghi sono state riscontrate delle difformità di seguito indicate e che saranno oggetto di approfondimento nelle relazioni tecniche specifiche.

In particolare:

- non risultano accatastati i portici sopra descritti; poiché per i fabbricati è prevista la regolarizzazione edilizia e l'acquisizione dell'area per la costituzione del lotto fondiario la difformità catastale rilevata potrà essere regolarizzata in seguito all'ottenimento di detta autorizzazione. Le spese di accatastamento dovranno essere ripartite a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nelle due palazzine. Il costo presumibile è di € 100 (spese) e di € 1.000 (per onorario) a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nelle palazzine cui afferisce (per ogni coppia di palazzina);
- le unità immobiliari della palazzina A (sub 2 e sub 3 della part. 1149) presentano una corte di maggiore superficie rispetto a quanto riportato negli atti di assenso. Tale maggiore area dovrebbe rientrare tra le aree da cedere al Comune e costituisce difformità rispetto al lotto fondiario; pertanto, per gli immobili, a parere della scrivente, deve essere prevista una riduzione della superficie della corte con il deposito di nuova planimetria catastale al fine di garantire la rispondenza al lotto fondiario assentito dal piano lottizzazione.
I costi presumibili per tale variazione sono pari a € 100 (spese) ed € 500 (per onorario professionale) per ogni singola unità immobiliare. **Tale variazione catastale, a parere della scrivente, dovrebbe essere operata prima delle operazioni di vendita;**
- le unità immobiliari della palazzina B (sub 2 e sub 3 – part. 1150) presentano una corte di minore superficie rispetto a quanto indicato nello specifico elaborato planimetrico e per come si è potuto verificare dal confronto con le altre unità immobiliari di altri fabbricati; anche tale variazione potrà essere sanata con il deposito di una nuova planimetria catastale per corretta rappresentazione grafica della superficie della corte e garantire la rispondenza al lotto fondiario assentito dal piano lottizzazione. I costi presumibili per tale variazione sono pari a € 100

autorizzativi; pertanto, anche tale variante potrà essere risolta successivamente con il deposito di planimetria catastale aggiornata; poiché per il fabbricato è prevista la regolarizzazione edilizia, la difformità catastale rilevata potrà essere regolarizzata in seguito all'ottenimento di detta autorizzazione. I costi stimati per tale variazione sono pari a € 100 (spese) ed € 200 (per onorario professionale) per ogni singola unità immobiliare;

- alcune unità immobiliari non presentano la realizzazione di alcune porzioni di pareti interne in corrispondenza della zona cottura. Tali varianti non sono da considerarsi rilevanti in quanto non incidono nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Pertanto, si segnala pur non prevedendone costi.
- il locale adibito a cucina e servizi del ristorante presenta la planimetria catastale non conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo per diversa distribuzione interna; anche per tale immobile è prevista una regolarizzazione edilizia e pertanto la difformità catastale rilevata potrà essere regolarizzata in seguito all'ottenimento di detta autorizzazione con la presentazione di nuova planimetria catastale per un costo stimato di € 100 (spese) ed € 500 (per onorario professionale);
- le palazzine part.lla 823, 824 e 825 non sono correttamente inserite in mappa e per le stesse dovrà essere prevista la redazione di una istanza al fine di riposizionare i fabbricati come da tipo mappale (già acquisito dalla scrivente) all'esito della definizione del lotto fondiario come sopra relazionato. L'istanza dovrà essere riferita a tutti i fabbricati part 823, 824 e 825 poiché tutti afferenti al medesimo tipo mappale con un costo presumibile pari a € 200 (onorario). Tale regolarizzazione dovrà essere a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato e potrà essere effettuato successivamente alla regolarizzazione del lotto fondiario;
- le palazzine identificate con le part 824 e 825 risultano numericamente scambiate rispetto a quanto riportato nella porzione di mappa. Per tali unità sono in corso le verifiche tecniche poiché per tali fabbricati risultano immobili già venduti a terzi e sarebbe necessario accertare anche la corrispondenza delle planimetrie catastali allegate alle compravendite allo stato dei



10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9, per gli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito in parte regolarizzabili ricorrendo agli articoli 22 e 37 del Testo Unico Edilizia ed in parte ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a quanto già autorizzato, indicandone i relativi costi in riferimento sia alle pratiche edilizie e sia a quelle catastali.

Inoltre, per altre difformità è pendente una istanza di sanatoria non conclusa (istanza di condono edilizio) per le quali si dovrebbe prevedere la definizione del condono stesso.

Infine, per gli immobili, come indicato con lettera prot.n.3344 del 3 aprile 2023 a firma del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Cropani *"non è stato possibile reperire, considerato il lungo lasso di tempo intercorso, Ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale emesse per abusi edilizi nel periodo considerato tra la loro realizzazione e la data odierna"*.

I documenti afferenti in Allegato E.

Gli Attestati di Prestazione Energetica, per le unità immobiliari ad uso residenza oggetto di pignoramento, non sono stati redatti dalla scrivente Ctu al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi stante il numero degli stessi; tuttavia, rimane a disposizione per la loro redazione in funzione della effettiva vendita delle unità immobiliari.

12. CONCLUSIONI.

La presente relazione generale, con allegata documentazione, raccoglie tutti gli aspetti del compendio pignorato compresi anche gli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica di tutti gli immobili al fine di rappresentare compiutamente al Sig. Giudice quanto rilevato.

Alla relazione generale seguiranno le relazioni tecniche specifiche riferite a categorie omogenee di beni (medesima categoria catastale, ubicazione all'interno dello stesso corpo di fabbrica, ecc.) il cui ordine di trattazione discende da valutazioni di ordine tecnico (assenza di vincolo di destinazione d'uso, conformità catastale delle unità immobiliari, ecc.).

In particolare è stata approntata la relazione tecnica - elaborato n. 2 - relativa alle unità immobiliari ricomprese nel corpo di fabbrica identificato con la part. 823, palazzine K e W, con individuazione dei LOTTI di vendita nn. 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142, trasmessa unitamente alla relazione generale.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro, li 5 giugno 2023

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. MERCURI Luca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

