TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.124/2021 r.g.espr.

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr. MERCURI Luca

Custode Giudiziario Avv. Greco Pierpaolo

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO N.2

Unità immobiliari ricomprese nel

corpo di fabbrica identificato con la part.823 – palazzine K e W

Lotti nn. 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 -137 - 138 - 139 - 140 - 141 -142

Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

INDICE

	Premessa - Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	5
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.	5
1.1	**Confini.**	pag.	10
1.2	**Descrizione del bene.**	pag.	12
2.	**Risposta 2° quesito:** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	42
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.	42
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.	44
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.	50
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.	52
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 giudiziali relativi al bene pignorato.	pag.	53
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.	59
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.	59
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.	70
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.	71
12.	**Conclusioni.**	pag.	72

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

Allegato A vedasi relazione generale	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale. - Elaborato planimetrico. -Tipo mappale.
Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti (vedasi relazione generale). - Atti di compravendita (vedasi relazione generale). - Convenzione di Lottizzazione. - Sentenze (vedasi relazione generale)
Allegato D	- Rilievo fotografico. - Rilievo Stato di fatto.
Allegato E	- Risposta Comune di Cropani. - Certificato di Destinazione Urbanistica. - Atti relativi alla lottizzazione (vedasi relazione generale). - Atti Autorizzativi specifici. - OMI.

PREMESSA - CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

La presente relazione è redatta in continuità con l'elaborato n.1 - relazione generale - e tratta specificatamente delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 31, particella 823, sub 2, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 33, del Comune di Cropani.

Per quanto attiene la premessa, il controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo e tutti gli aspetti di carattere generale relativi a tutto il compendio pignorato, si rimanda agli specifici capitoli riportati nella relazione generale ove sono compiutamente trattati i relativi aspetti precipui.

Beni siti in Comune di Cropani.

1. 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).

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.

La presente relazione è relativa agli immobili oggetto di pignoramento costituiti dalle unità immobiliari ad uso residenza e dal locale adibito a cucina e servizi del ristorante ricompresi

all'interno di un fabbricato identificato al foglio 31, particella 823, (n. 5 negli atti di assenso comunali), costituito da tre corpi di fabbrica, con i due corpi laterali a tre piani fuori terra e il corpo centrale di collegamento ad una sola elevazione.

I corpi laterali sono costituiti sostanzialmente da due palazzine con il piano primo e il piano secondo ad uso residenziale, indicate all'interno del masterplan del villaggio con le lettere K e W, con le relative unità immobiliari (oggetto di pignoramento) individuate tramite numerazione interna.

Il piano terra dell'intero corpo di fabbrica è adibito ad uso magazzini/negozi, ove è posto il locale ad uso cucina e servizi del ristorante (anch'esso oggetto di pignoramento).

I beni oggetto di pignoramento sono identificati 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 **823**, subalterno **22, 25** (piano primo), **30, 33** (piano secondo), categoria A/3, comprese nella **palazzina K**, interni n. 347, 346, 350 e 348.

1) sub. **22**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, località Torre del Crocchio, scala B, int. 10, piano 1, n. 347;
2) 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;
3) 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;
4) 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 non censibile.

Unità immobiliari ad uso residenziale e locale magazzino ad uso cucina e servizi del ristorante, identificate al foglio **31**, particella **823**, subalterno **2** (locale magazzino - piano terra), **18, 19, 20, 21** (piano primo), **26, 27, 28, 29** (piano secondo), categoria C/2 e A/3, comprese nella **palazzina W**, interni n. 351, 352, 353, 354, 358, 357, 356 e 355.

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) 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 non censibile.

Intestati: [illegible] ..., C[illegible] .....O, ([illegible] , proprietà per 1/1, debitrice esecutata.

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

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

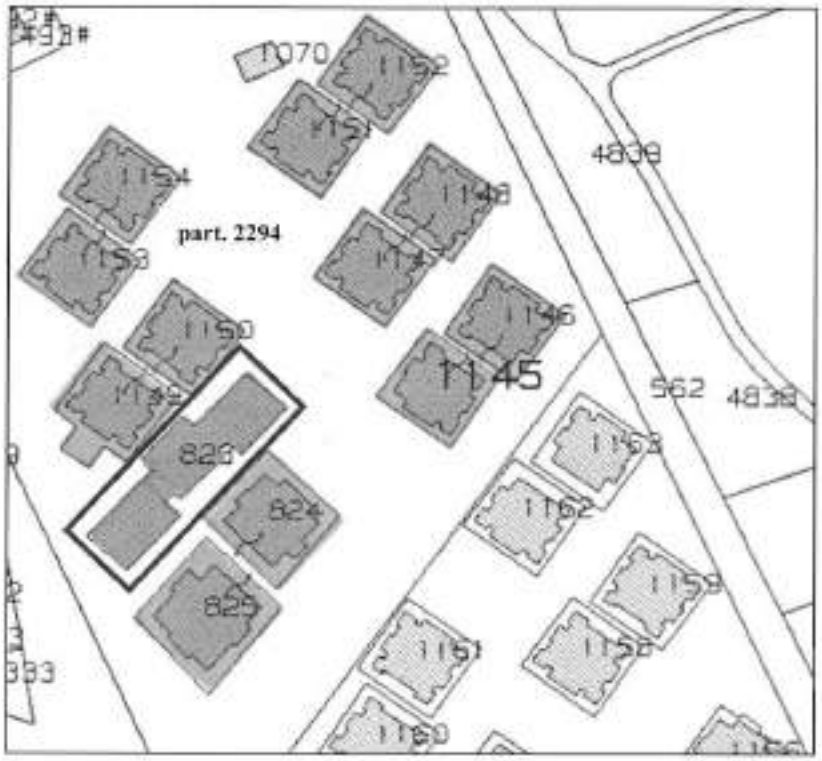


Fig. 2 – Stralcio del foglio catastale - Compendio pignorato (in rosso) e indicazione del fabbricato part. 823

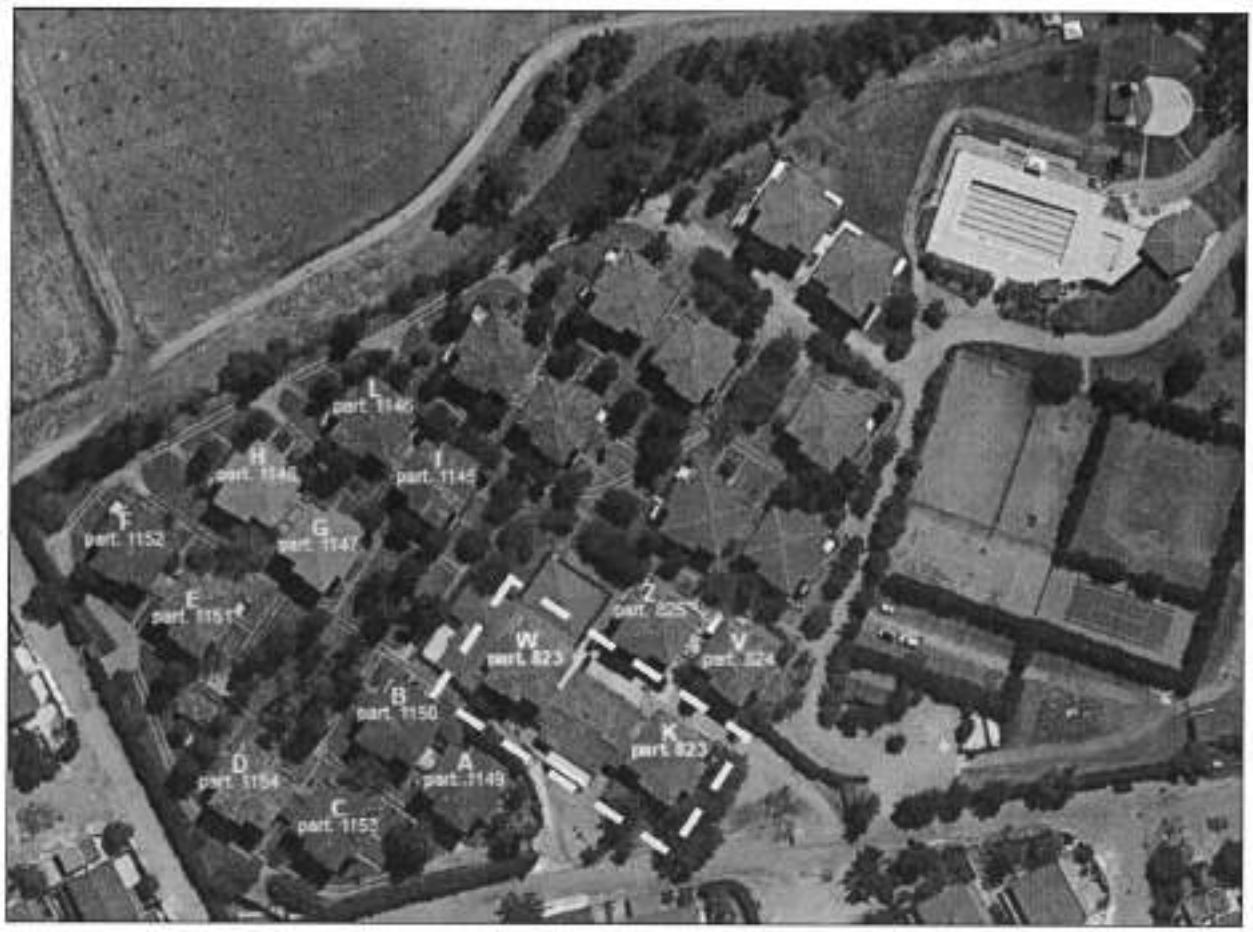


Fig. 3 – Stralcio ortofoto (fonte Google Maps) con indicazione del compendio pignorato e del Fabbricato part. 823 in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di relazione

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.

L'unità immobiliare (sub 22) posta al piano primo della palazzina K, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare di altrui proprietà.

L'unità immobiliare (sub 25) posta al piano primo della palazzina K, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare di altrui proprietà.

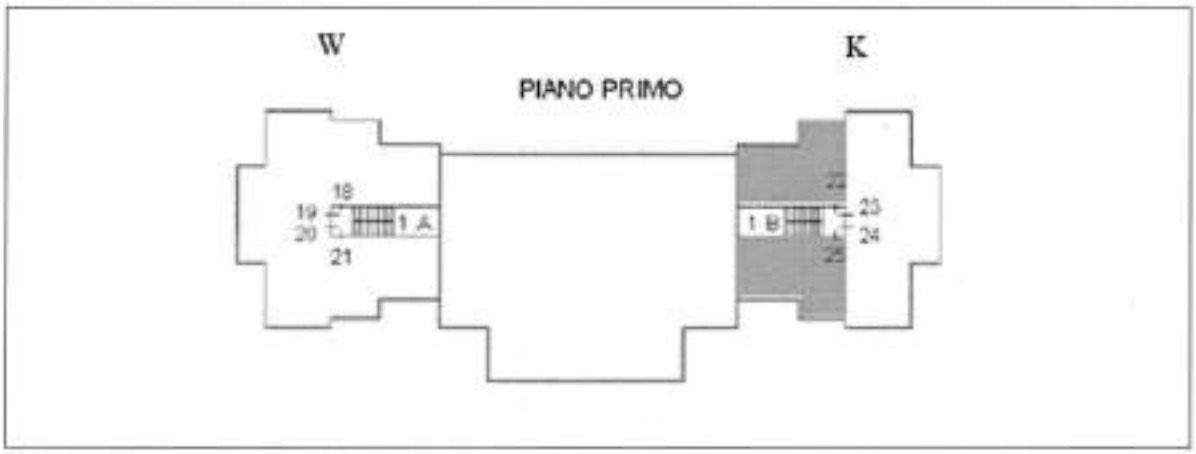


Fig. 4 – Stralcio elaborato planimetrico con indicazione delle unità pignorate (in rosso)

L'unità immobiliare (sub 30) posta al piano secondo della palazzina K, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare di altrui proprietà.

L'unità immobiliare (sub 33) posta al piano secondo della palazzina K, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare di altrui proprietà.

Fig. 5– Stralcio elaborato planimetrico con indicazione delle unità pignorate (in rosso).

Il locale (sub 2) posto al piano terra della palazzina W, libero su tre lati, confina con vano scala condominiale e altro locale di altrui proprietà.

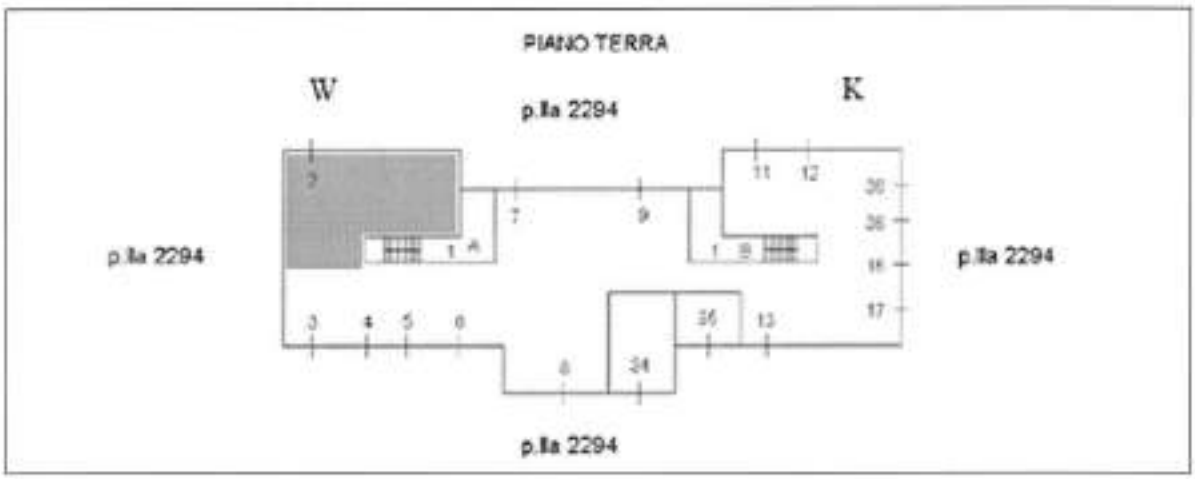


Fig. 6 – Stralcio elaborato planimetrico con indicazione delle unità pignorate (in rosso).

L'unità immobiliare (sub 18) posta al piano primo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare (sub 19) oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 19) posta al piano primo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e con altre unità immobiliare (sub 18 e sub 20) oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 20) posta al piano primo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e con altre unità immobiliare (sub 19 e sub 21) oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 21) posta al piano primo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare (sub 20) oggetto di pignoramento.

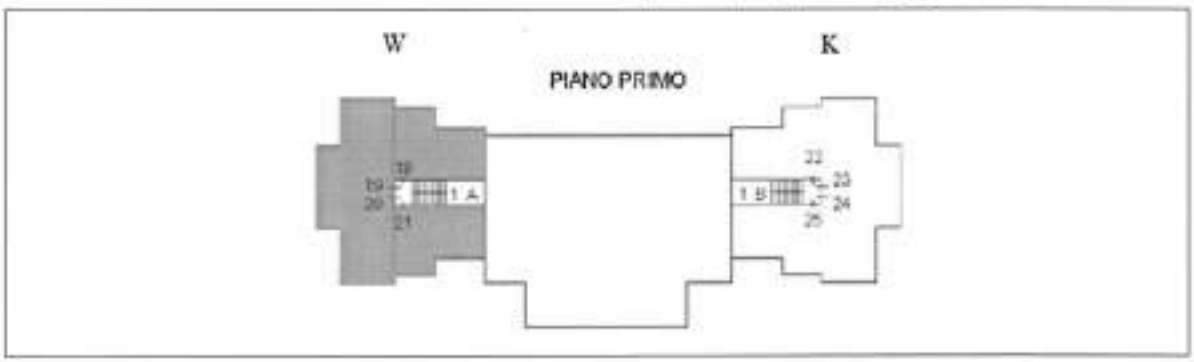


Fig. 7 – Stralcio elaborato planimetrico con indicazione delle unità pignorate (in rosso).

L'unità immobiliare (sub 26) posta al piano secondo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare (sub 27) oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 27) posta al piano secondo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e con altre unità immobiliare (sub 26 e sub 28) oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 28) posta al piano secondo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e con altre unità immobiliare (sub 27 e sub 29) oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 29) posta al piano secondo della palazzina W, libera su due lati, confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare (sub 28) oggetto di pignoramento.

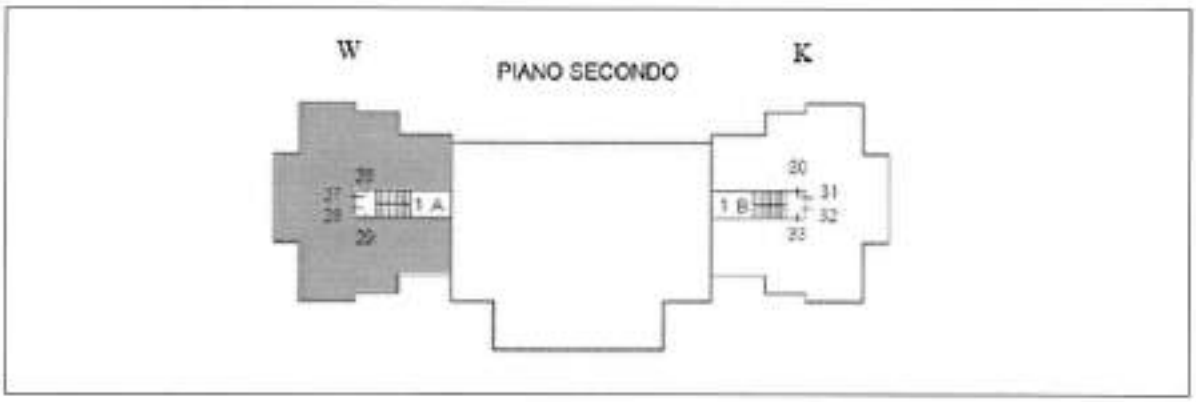


Fig. 8 – Stralcio elaborato planimetrico con indicazione delle unità pignorate (in rosso).

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

La presente relazione è riferita alle unità immobiliari ad uso residenziale e al locale ad uso cucina e servizi del ristorante del villaggio, ricompresi all'interno di un fabbricato identificato con la particella 823, scale A e B (e con il numero 5 negli atti di assenso comunale), individuato nel masterplan del villaggio con le lettere (K-W), come riportato nello schema in Figura 9. Inoltre, ogni singola unità immobiliare é indicata all'interno del fabbricato stesso con una numerazione.

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.

Fig. 9 – Compendio pignorato –stralcio ortofoto (fonte Google Maps).

Il fabbricato presenta una struttura del tipo mista, intelaiatura in cemento armato, con tamponatura esterna rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo, 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.

Il corpo di fabbrica si presenta 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 del fabbricato.

Gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati ed in alcune unità immobiliari mancanti, come da rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 10 – Fabbricato part. 823 – Palazzina K

Fig. 11 – Fabbricato part. 823 – Palazzina W

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.

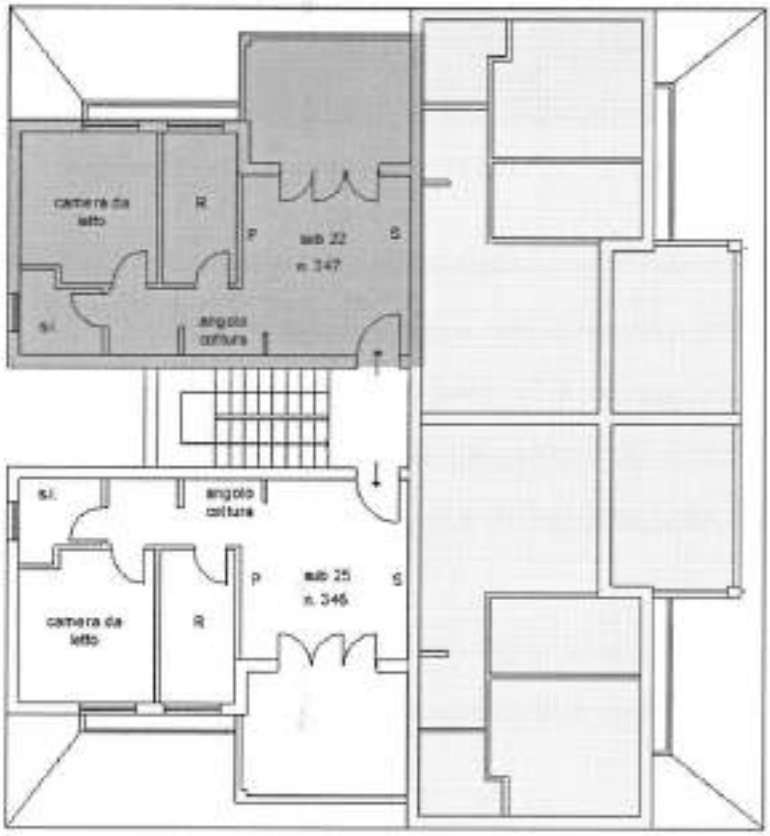
Quanto descritto é anche rilevabile dalla documentazione fotografica in Allegato D.

Di seguito la descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificate al foglio **31**, particella **823**, subalterno **22, 25** (piano primo), **30, 33** (piano secondo), comprese nella **palazzina K, scala 1 B, categoria A/3,** interni n. 347, 346, 350 e 348.

1) Palazzina K- Unità immobiliare sub 22, piano primo - interno 347.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina K. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura

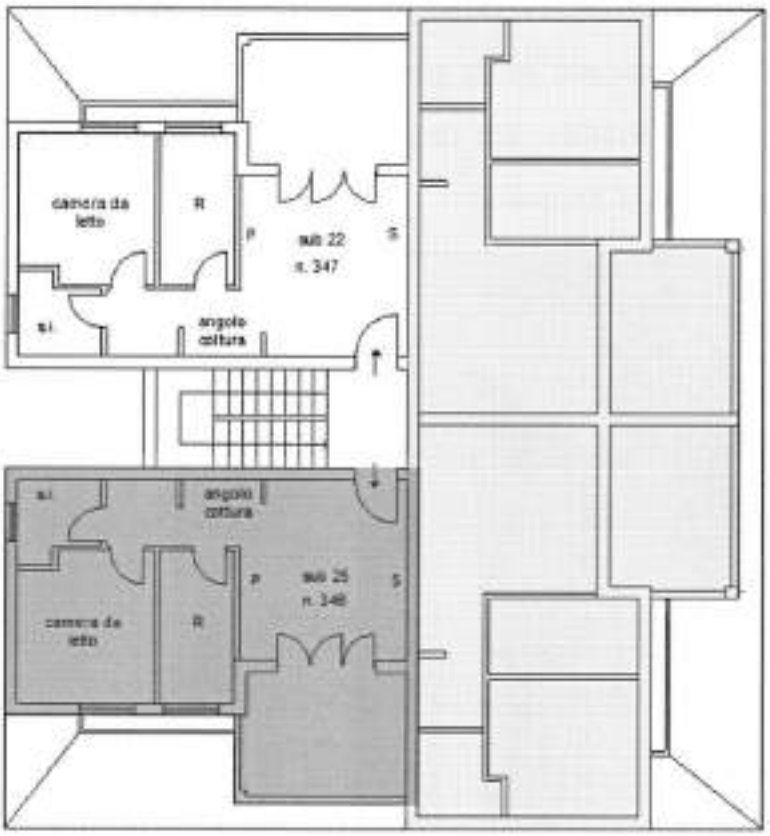
della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Gli immobili risultano in mediocre stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità e macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura ed il pilastro esterno presenta crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. Si rileva anche una crepa a carico della parete interna del servizio igienico.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 12 e 13 – Unità immobiliari.

2) Palazzina K - Unità immobiliare sub 25, piano primo - interno 346.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina K. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura

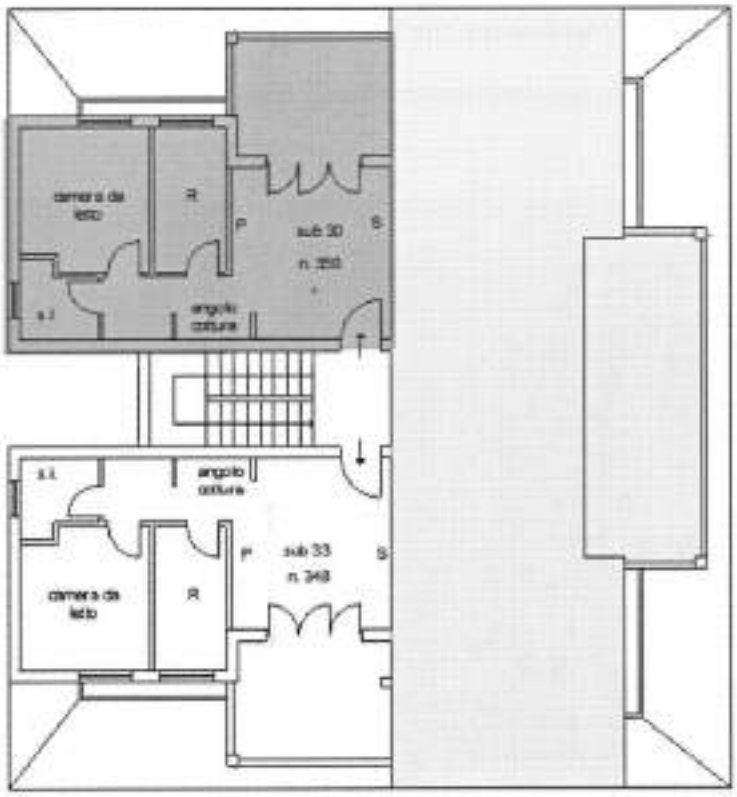
della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Gli immobili risultano in mediocre stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura ed una generale situazione di degrado. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura ed il pilastro esterno presenta crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 14 e 15 – Unità immobiliare.

3) Palazzina K – Unità immobiliare sub 30, piano secondo, interno 350.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina K. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



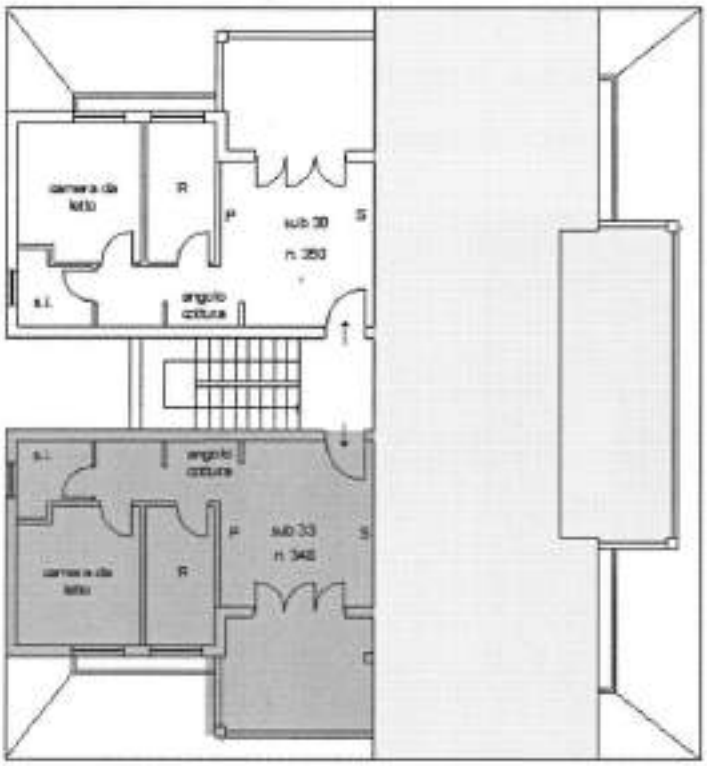
L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano

intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Gli immobili risultano in mediocre stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura ed il pilastro esterno presenta crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. Si rilevano anche diffuse macchie e alcune crepe a carico di porzioni di solaio della terrazza e del cornicione stesso del fabbricato. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 16 e 17 – Unità immobiliare.

4) Palazzina K - Unità immobiliare sub 33, piano secondo - interno 348.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina K. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato.

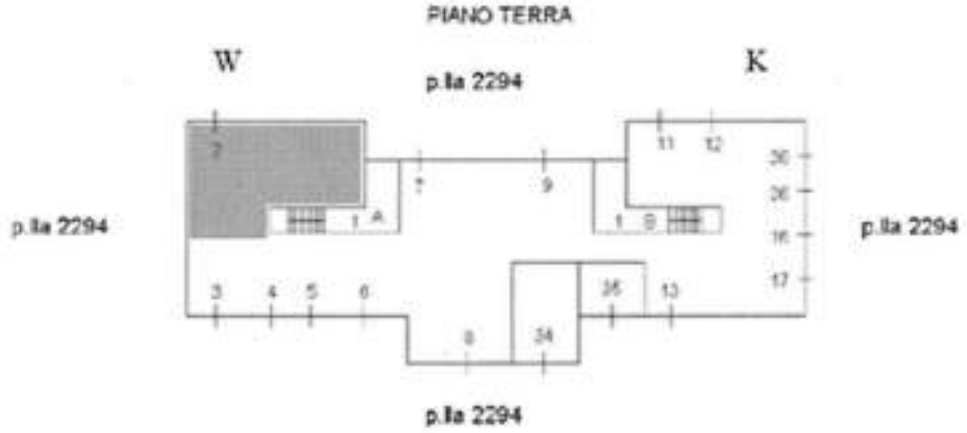
La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Gli immobili risultano in mediocre stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura ed una generale situazione di degrado. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura ed il pilastro esterno presenta crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. Si rilevano anche diffuse macchie e alcune crepe a carico di porzioni di solaio della terrazza e del cornicione stesso del fabbricato. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 18 e 19 – Unità immobiliare.

Unità immobiliari ad uso residenziale, identificate al foglio **31**, particella **823**, subalterno **2** (piano terra), **18, 19, 20, 21** (piano primo), **26, 27, 28 e 29** (piano secondo), comprese nella **palazzina K, scala 1 A, categoria A/3 e C/2.**

5) Palazzina W- Unità immobiliare sub 2, piano terra, categoria C/2.

L'immobile accessibile direttamente dalla quota del piano terra del fabbricato è costituito sostanzialmente da un ampio vano adibito in parte ad uso cucina del locale ristorante ed in parte a servizi (locale lavaggio stoviglie e servizi igienici) oltre portici esterni.



La porzione adibita a cucina è in diretta comunicazione, a mezzo porta interna, con altro locale non oggetto di pignoramento per il quale è previsto una messa in pristino con la chiusura del vano come meglio specificato al paragrafo 9.

Il vano adibito a servizi del locale risulta in parte destinato a locali spogliatoi e servizi igienici ed in parte a lavaggio e deposito stoviglie.

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

Per l'unità immobiliare sono state riscontrate delle difformità dettagliatamente descritte al paragrafo 9.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

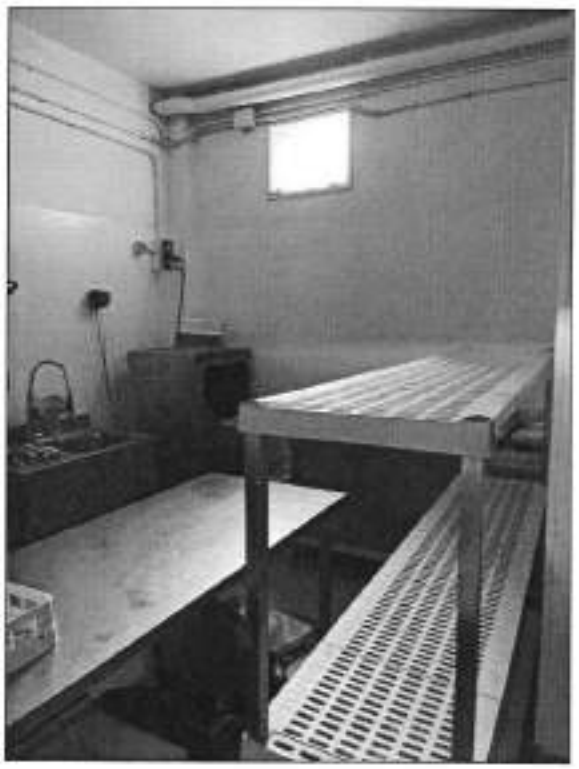
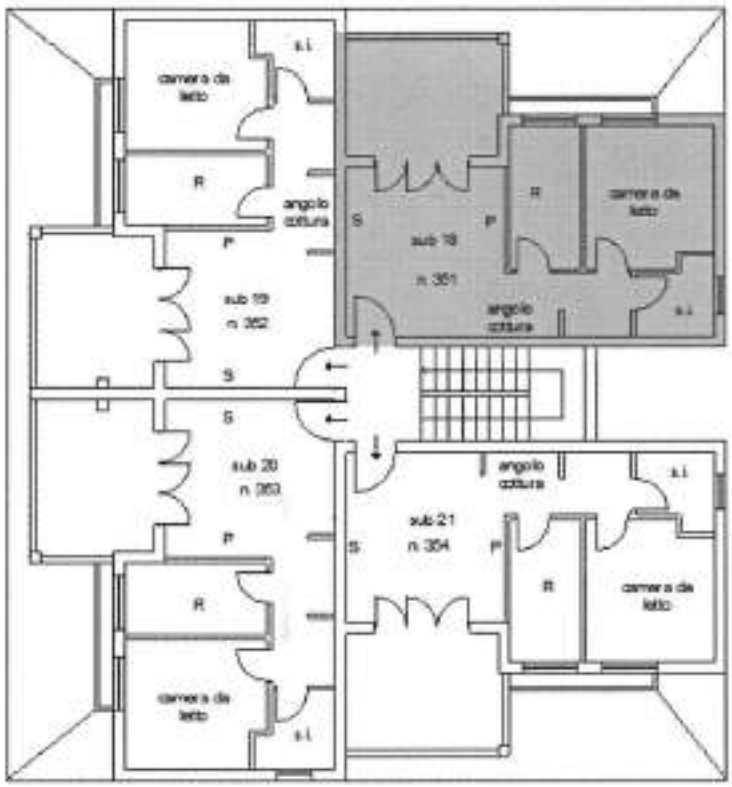


Fig. 20 e 21 – Unità immobiliare.

6) Palazzina W- Unità immobiliare sub 18, piano primo – interno 351.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato.

La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità e macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati

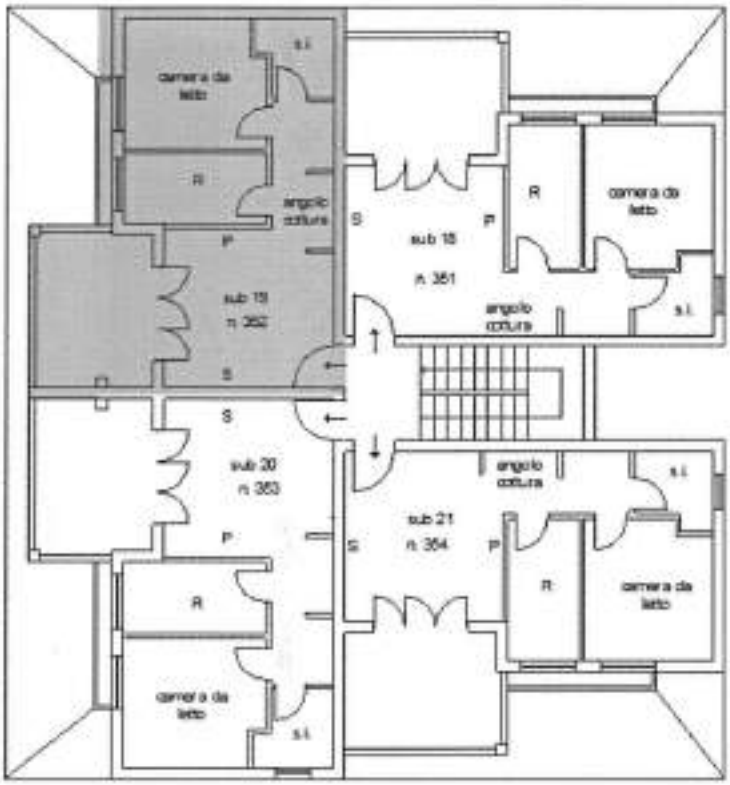
L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 22 e 23 – Unità immobiliare.

7) Palazzina W- Unità immobiliare sub 19, piano primo – interno 352.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità e macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura ed in parte a infiltrazione di acqua meteorica.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

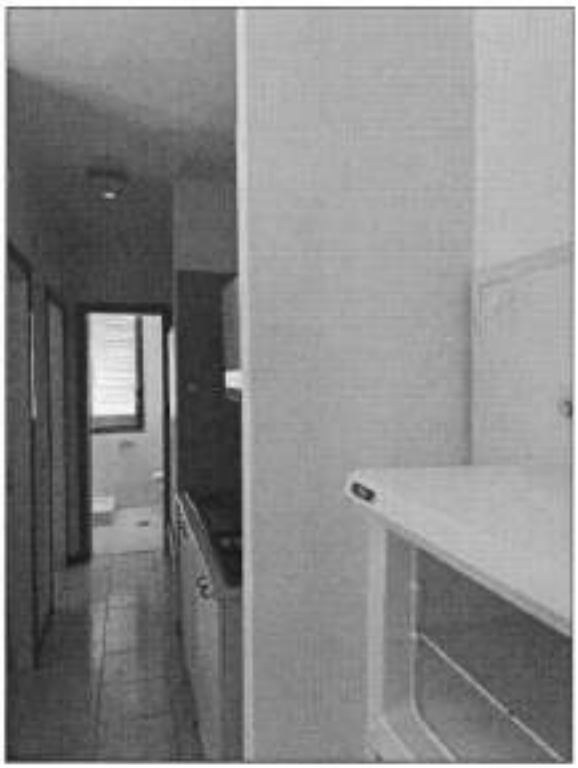
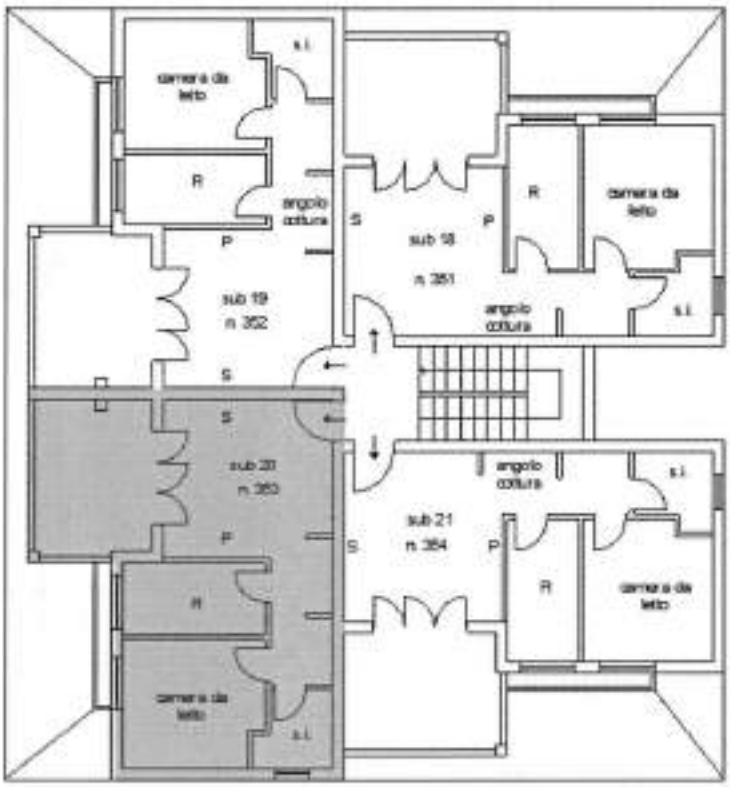


Fig. 24 e 25 – Unità immobiliare.

8) Palazzina W- Unità immobiliare sub 20, piano primo – interno 353.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità e macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

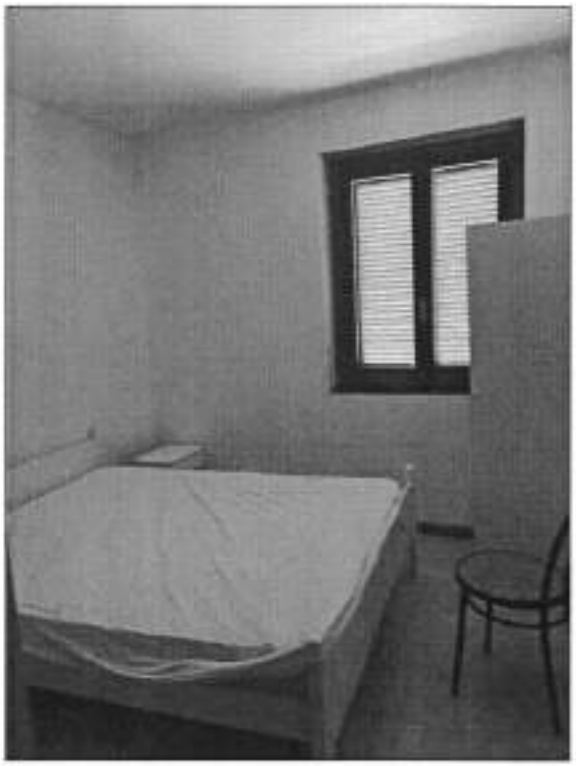
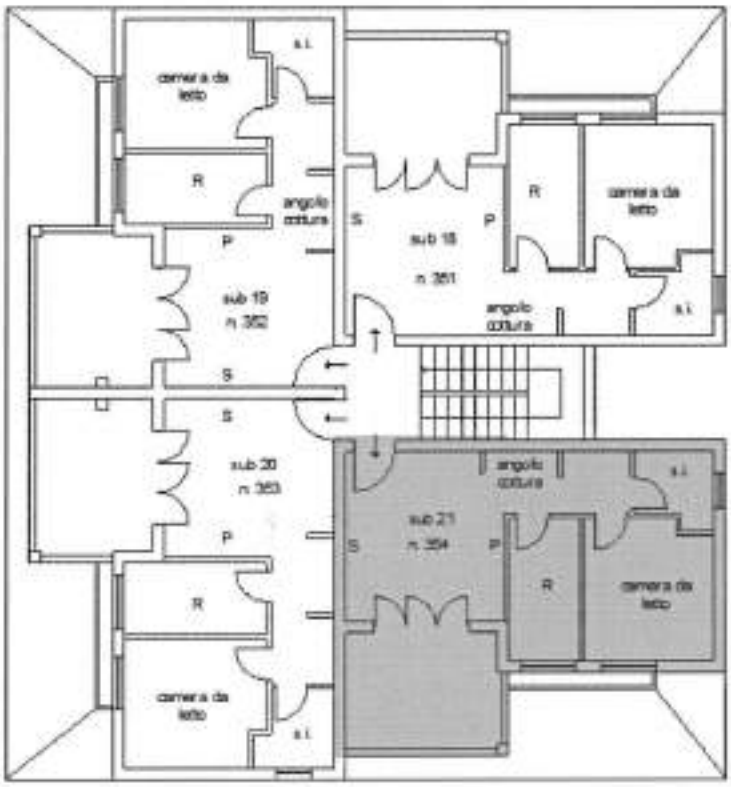


Fig. 26 e 27 – Unità immobiliare.

9) Palazzina W- Unità immobiliare sub 21, piano primo – interno 354.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



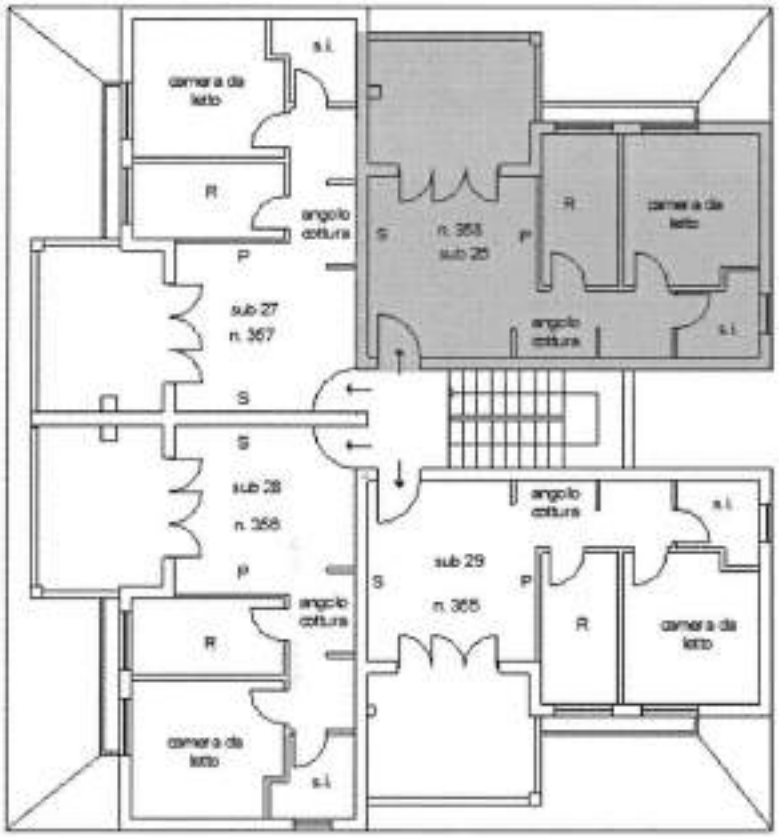
L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità e macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura ed in parte a infiltrazione di acqua meteorica. Si rappresenta che dai rilievi esperiti l'immobile presenta problemi in merito all'impianto idrico e allo stato pertanto risulterebbe interrotta l'erogazione dell'acqua al detto appartamento. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 28 e 29 – Unità immobiliare.

10) Palazzina W- Unità immobiliare sub 26, piano secondo – interno 358.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati.

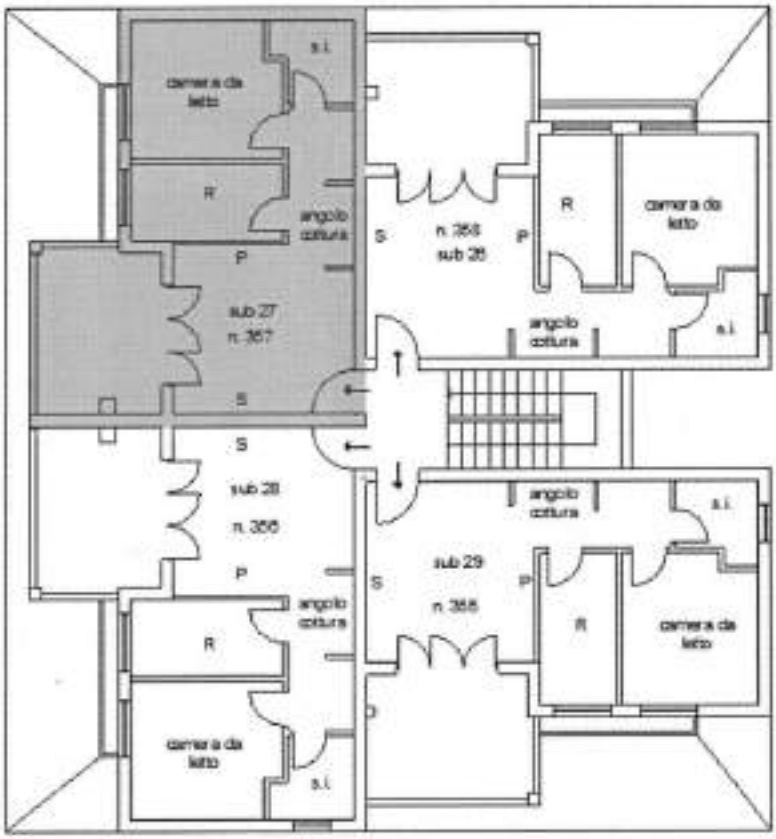
L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 30 e 31– Unità immobiliare.

11) Palazzina W- Unità immobiliare sub 27, piano secondo – interno 357.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura

della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli immobili risultano in normale stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura.

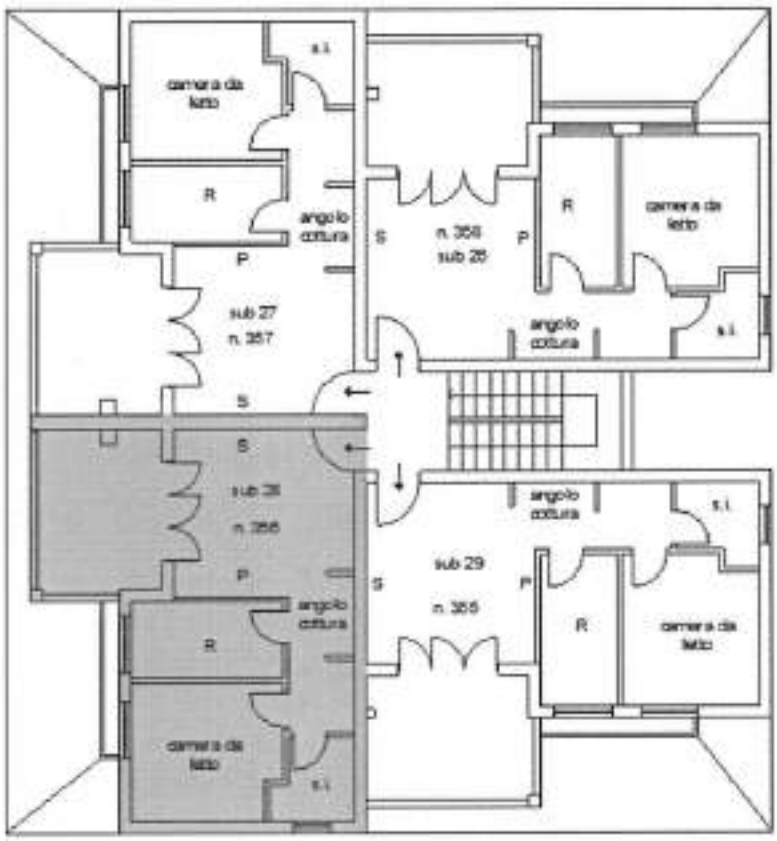
L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto.

Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 32 e 33– Unità immobiliare.

12) Palazzina W- Unità immobiliare sub 28, piano secondo – interno 356. mediocre

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura

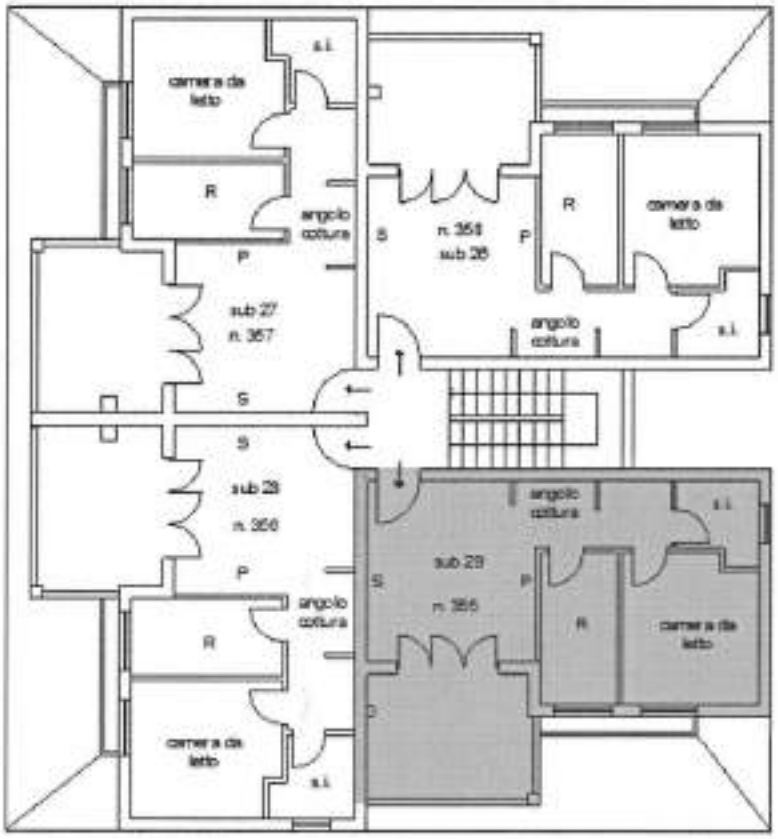
della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Gli immobili risultano in mediocre stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura. Si rilevano anche diffuse macchie e alcune crepe a carico di porzioni di solaio della terrazza e del cornicione stesso del fabbricato. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 34 e 35 – Unità immobiliare.

13) Palazzina W- Unità immobiliare sub 29, piano secondo – interno 355.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è accessibile tramite rampa di scala interna a servizio di tutte le unità della palazzina W. È composta di tre vani (soggiorno/pranzo, camera da letto, e un vano ad uso ripostiglio), angolo cottura, servizio igienico e terrazza.



L'immobile presenta sostanzialmente finitura di tipo economico con pavimenti in monocottura e porte interne in legno. Il servizio igienico ha rivestimenti in gres porcellanato.

La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Gli immobili risultano in mediocre stato manutentivo, con finiture interne di scarsa qualità, macchie dovute all'usura della stessa finitura. Si rileva anche un degrado a carico dei telai e delle porte interne, degli infissi esterni e degli oscuranti che risultano in parte deteriorati e mancanti. Inoltre, la finitura della terrazza ha diffuse macchie dovute in parte all'usura. Si rilevano anche diffuse macchie e alcune crepe a carico di porzioni di solaio della terrazza e del cornicione stesso del fabbricato. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto assentito. La planimetria catastale, in difformità da quanto riportato negli atti autorizzativi, indica quale camera il vano destinato a ripostiglio; non risulta realizzata una porzione di parete nella zona soggiorno pranzo che costituisce una variazione non rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Quanto sopra è anche riscontrabile dal rilievo fotografico trasmesso in Allegato D.

Fig. 36 e 37– Unità immobiliare.

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, c à

- 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 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 [redacted] acquista 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 società [redacted] in forza di "contratto di locazione d'immobile adibito ad uso residenze turistico alberghiero" del 31/03/2013, registrato in data 29/04/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

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

Il contratto di locazione tra la [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.

Si rappresenta che alle date dei sopralluoghi gli immobili risultano liberi e non occupati in quanto gli stessi vengono utilizzati quali case per le vacanze e pertanto date in locazione nei mesi estivi di giugno, luglio e agosto.

Tutti gli immobili 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. [redacted] 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).

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 ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità
▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)	
▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)	
▪ Contesto sociale	

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 similari 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 é stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali ed é quella riferibile agli atti autorizzativi; per le unità immobiliari ad uso residenziale è pari a 45 mq (calcolata considerando una superficie lorda dell'unità di circa 42 mq e una superficie della terrazza di circa 10 mq al 30% e quindi pari a 3 mq). La superficie commerciale del locale sub 2 è pari a 93 mq.

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 38 e 39 di seguito riportate.

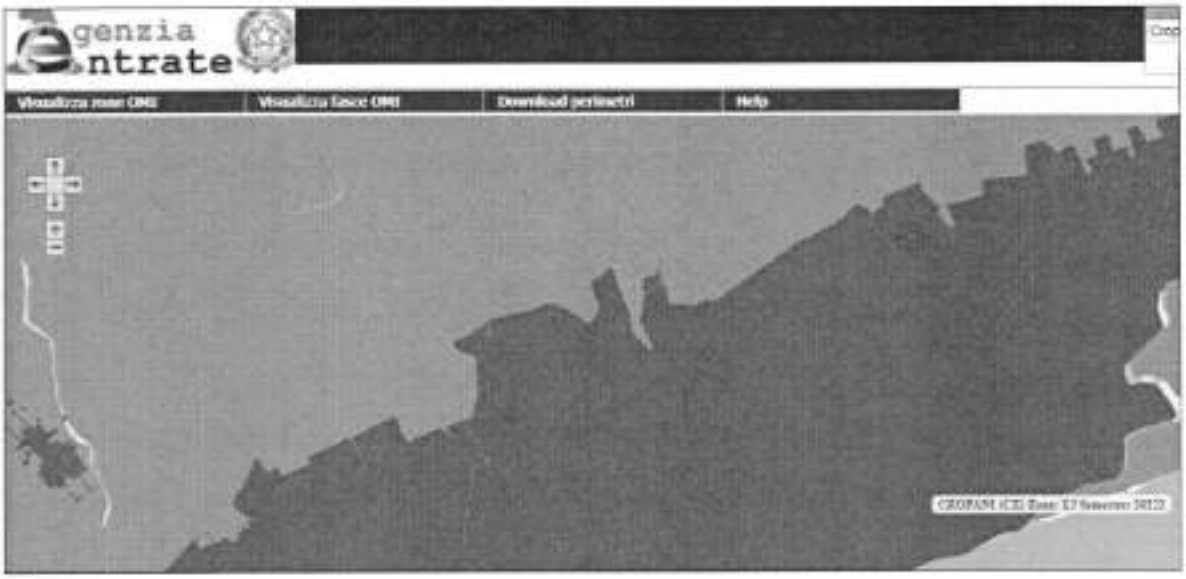


FIG. 38 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E3" – SECONDO SEMESTRE 2022.

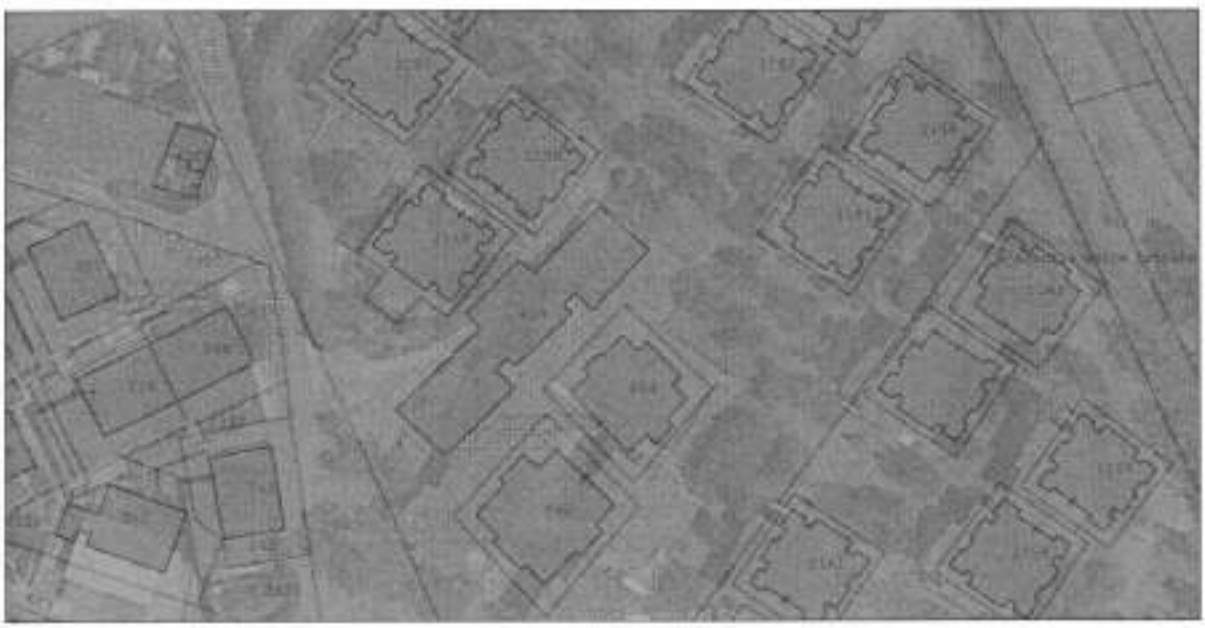


FIG. 39 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E3" – SECONDO SEMESTRE 2022.

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 40, riferita alla tipologia residenziale e per locali ad uso magazzino, per il secondo semestre 2022 - zona Suburbana/Fascia litoranea (codice zona E3) ha fornito i risultati di seguito riportati.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CROPANI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	980	L	3	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	880	L	2,8	3,4	N
Ville e Villini	Normale	930	1150	L	3,6	4,3	N

Stampa Legenda

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	390	540	L	2	2,8	N
Negozi	Normale	1050	1250	L	7	8,7	N

Stampa Legenda

FIG. 40 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. – ANNO 2022 – SECONDO SEMESTRE.

È stata effettuata una ricerca (giugno 2023) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), Figura 41, in riferimento alla tipologia residenziale e magazzino per la zona Suburbana/fascia litoranea (codice zona E3) ha fornito i risultati di seguito riportati.

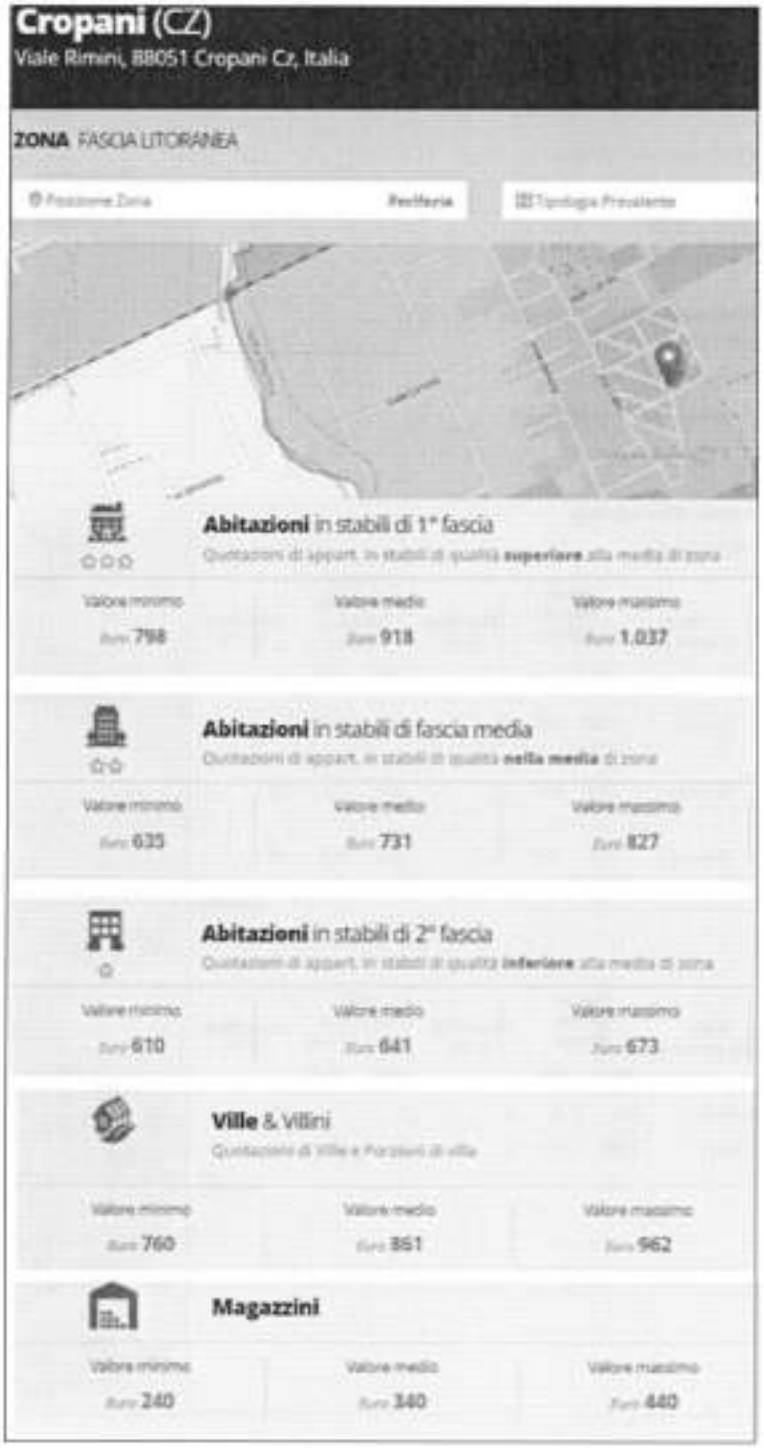


FIG. 41 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOB. – MAGGIO 2023 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MAGAZZINI.

A parere della scrivente, appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.100 per le unità residenziali. Per il locale ad uso cucina e servizi appare congrua la scelta del valore unitario pari a €/mq 460 quale media tra i dati rilevati ed in linea con i valori di mercato riscontrati.

Al fine di determinare il più probabile valore di stima, si é proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc. Pertanto, in considerazione di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione degli immobili e degli impianti ad essi asserviti, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 2.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Disponibilità verde	0,10	0,10
	Totale	**0,30**	**0,30**
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,02
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
	Totale	**0,20**	**0,19**
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,14
	finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,12
	Totale	**0,35**	**0,29**
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,04
	Totale	**0,15**	**0,13**
	TOTALE	**1,00**	**0,91**

Tabella 2 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO IMMOBILE

Valore unitario "corretto" = €/mq 1.100 x 0,91= 1.000 €/mq.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario "corretto", il più probabile valore di stima dell'immobile è pari:

1) unità immobiliare sub 18: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

2) unità immobiliare sub 19: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

3) unità immobiliare sub 20: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

4) unità immobiliare sub 22: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

5) unità immobiliare sub 25: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

6) unità immobiliare sub 26: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

7) unità immobiliare sub 27: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

8) unità immobiliare sub 28: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

9) unità immobiliare sub 29: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

10) unità immobiliare sub 30: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

11) unità immobiliare sub 33: mq 45 x €/mq 1.000 = **€ 45.000**;

12) unità immobiliare sub 21: mq 45 x €/mq 900 = **€ 40.500**;

per l'unità immobiliare sub 21, si è applicata una maggiore riduzione al valore unitario in relazione a quanto indicato al paragrafo descrizione e impianti.

Il più probabile valore di stima del locale ad uso cucina e servizi è pari a:

13) unità immobiliare sub 2: mq 93 x €/mq 460 = **€ 42.780**.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia/catastale al fine di determinare il valore di vendita, **come indicato al paragrafo 9.**

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, risulta 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, come già indicato nella relazione generale (Fig.42), la suddivisione in Lotti è la seguente:

<u>Da **Lotto 130** a **Lotto 133.**</u>

Unità immobiliari – Fabbricato K – part. 823, sub 22 e sub 25 (interni n. 347 e n. 346), **sub 30 e sub 33,** (interno n. 350 e n. 348).

Lotto 130: particella 823 sub 22, piano primo, fabbricato K, interno 347;

Lotto 131: particella 823 sub 25, piano primo, fabbricato K, interno 346;

Lotto 132: particella 823 sub 30, piano secondo, fabbricato K, interno 350;

Lotto 133: particella 823 sub 33, piano secondo, fabbricato K, interno 348.

<u>Da **Lotto 134** a **Lotto 142.**</u>

Unità immobiliari – Fabbricato W – part. 823, sub 2 ***(locale cucina e servizi)*****, sub 18, sub 19, sub 20 e sub 21** (interni n. 351, n. 352, n. 353 e n. 354), **sub 26, sub 27, sub 28 e sub 29,** (interno n. 358, n. 357, n. 356 e n. 355).

Lotto 134: particella 823, sub 2, piano terra, locale cucina e servizi, fabbricato W;

Lotto 135: particella 823 sub 18, piano primo, fabbricato W, interno 351;

Lotto 136: particella 823 sub 19, piano primo, fabbricato W, interno 352;

Lotto 137: particella 823 sub 20, piano primo, fabbricato W, interno 353;

Lotto 138: particella 823 sub 21, piano primo, fabbricato W, interno 354;

Lotto 139: particella 823 sub 26, piano secondo, fabbricato W, interno 358;

Lotto 140: particella 823 sub 27, piano secondo, fabbricato W, interno 357;

Lotto 141: particella 823 sub 28, piano secondo, fabbricato W, interno 356;

Lotto 142: particella 823 sub 29, piano secondo, fabbricato W, interno 355.

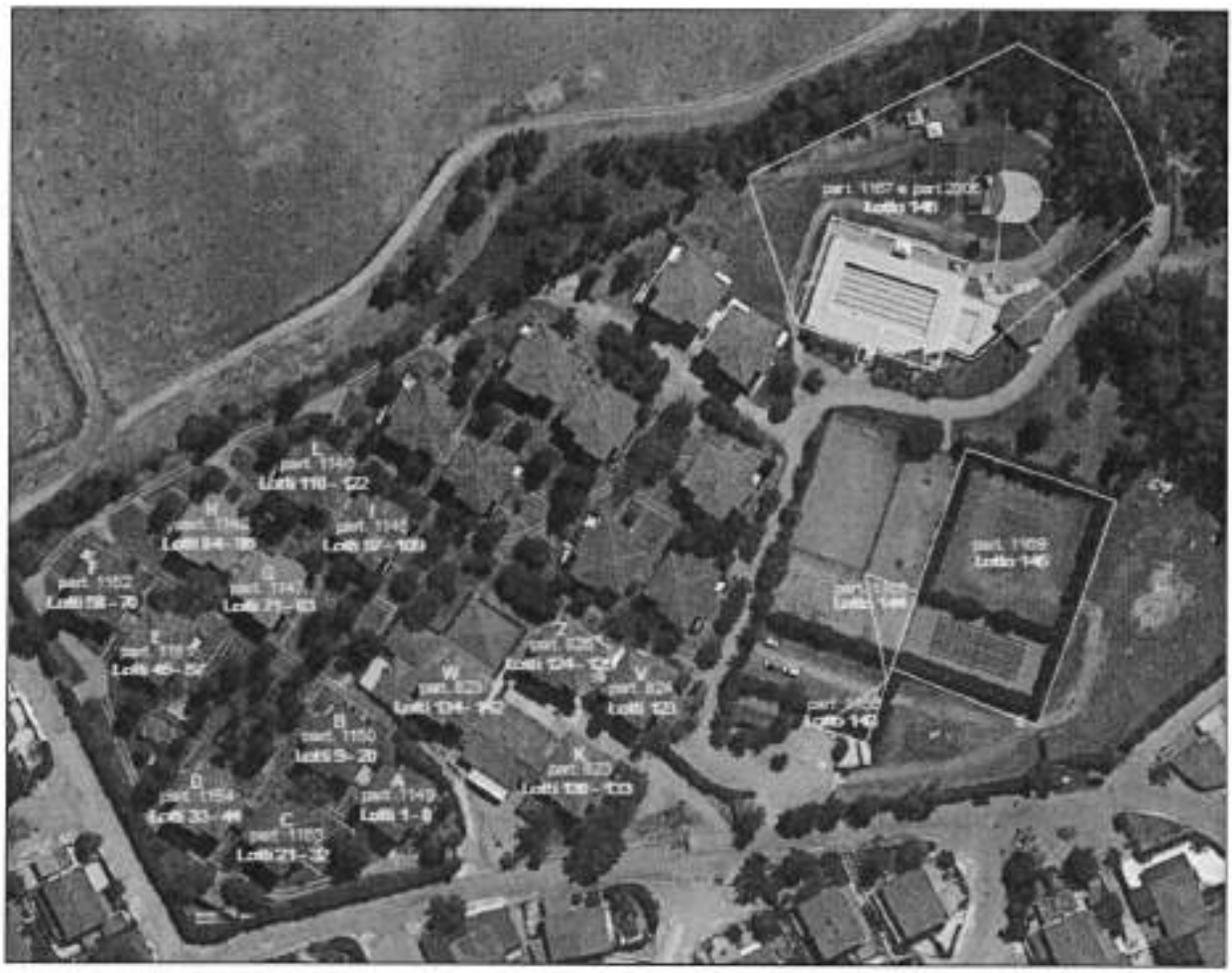


Fig. 42 – Schema costituzione Lotti.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Il compendio pignorato oggetto di relazione risulta di piena proprietà per i diritti pari ad 1/1 della

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 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 GIA' 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.

Pozzo per acqua uso domestico.

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 Sevizio 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.

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 [redacted] 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 ..... 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 l .. 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.

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 ... [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 so [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 s .
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 (– 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 ., del 28/03/2007, repertorio n.844/614 a firma del Notaio Gisonna 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 Gisonna 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 Gisonna 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 ., 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 società ., 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.

A margine risultano:

- Annotazione ad iscrizione nn.13314/1348 del 17/11/2015 derivante da annotazione ad iscrizione variazione della scadenza dell'apertura del credito del 28/10/2015, Notaio Ioli Antonio, rep. n. 32370/13737.
- Annotazione ad iscrizione nn.3032/269 del 05/03/2018 derivante da annotazione ad iscrizione atto modificativo di apertura di credito in conto del 20/02/2018, Notaio Nigro Angelo di Roma, rep. n. 914/499, la scadenza dell'apertura di credito viene fissata al 14/12/2018.

Pignoramento Immobiliare: a favore della di SPRING SPV S.R.L. contro la ., del 22/10/2021, repertorio n.6689, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 15/11/2021 ai nn. R.G. 15674 e R.P. 13045.

La trascrizione del pignoramento grava sui beni oggetto di relazione.

8. 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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cropani in data 07/03/2023, n. 013. Dal certificato si evince che:

- il fabbricato part. 823 nello Strumento Urbanistico vigente risulta compreso nella "Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona totalmente edificata o satura".

Inoltre, viene specificato che in attesa della ricognizione del perito demaniale, non è possibile stabilire se le particelle siano gravate o meno da Usi Civici, ai sensi del Regio Decreto n.332/1928 e della Legge Regionale n.18 del 21/08/2007 Regione Calabria.

Il certificato è trasmesso in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La presente relazione, come detto, è riferita alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato K-W identificato con la part. 823 e, pertanto, la descrizione degli aspetti urbanistici è relativa allo specifico fabbricato; tuttavia, si rimanda alla relazione generale per gli aspetti di dettaglio riguardanti il complesso immobiliare.

La scrivente ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Cropani, il Settore Tutela Ambientale, Paesaggistica e Urbanistica dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, il Dipartimento Turistico della Regione Calabria e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro, come dettagliatamente riportato nella relazione generale.

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 società [illegible] (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 ditta* [redacted]
- *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 d[illegible] 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).*
- *Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Cropani in data 23/06/1992 prot.n.266 per i fabbricati indicati col numero 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, realizzati con Concessione Edilizia n. 45 del 26/10/1984.*

- *Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Cropani in data 17/06/2009 prot.n. 5413 per i fabbricati indicati col numero 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, realizzati con Concessione Edilizia n. 45 del 26/10/1984.*
- *Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Cropani in data 25/05/1994 prot.n. 2105 per la realizzazione piscina di mt 25x12,5 sita nel villaggio Carrao e dei locali sottostanti.*
- *Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Cropani in data 20/06/1994 prot.n. 2148 per la realizzazione piscina di mt 8x14,80 sita nel villaggio Carrao.*
- *Istanza di Sanatoria per abusi edilizi ai sensi del D.L. n.649/1994, del 01/03/1995 e successiva richiesta di rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria del 30/03/1995 (per cui risulta acquisito nulla osta paesaggistico prot.n.17177/96 del 06/06/1996). In merito si comunica che, a tutt'oggi, non risultano rilasciati i relativi titoli abilitativi in sanatoria. Si precisa che per la sola diversa distribuzione interna dei piani terra dei fabbricati, oggetto di istanza di sanatoria, e riferita agli immobili col n. 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 e 12 (già oggetto di agibilità) si potrà procedere con singole richieste (per ciascuna unità immobiliare e/o per fabbricato) per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria in quanto non comportano aumento di volume e superficie. Per la sola variante di realizzazione dei portici di collegamento tra fabbricati (omessa realizzazione di sei portici di collegamento tra corpi di fabbrica) si dovrà procedere a richiedere permesso di costruire a completamento delle opere non realizzate (portici). L'Ufficio si riserva di definire, previa eventuale integrazione della documentazione prevista, le pratiche suddette e determinare gli eventuali costi dovuti, al momento non quantificabili.*
- *Permesso di costruire n.37, prot.n.4643 del 16/05/2006 per la costruzione di un manufatto smontabile con struttura in legno lamellare rilasciato a*

Della suddetta documentazione si rilascia copia, come da verbale di acquisizione documenti del 03/05/2022 prot.n. 4166, del 11/11/2022 prot.n. 12977, del 23/02/23.

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 Torre del Crocchio 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 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. 43), 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. 43. 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, quello identificato col numero 5 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. 44. 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.

Per le unità immobiliari di stima (ricompresi nel fabbricato n. 5) é stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 2760 del 23/06/1992 e certificato di agibilità prot.n. 5413 del 17/06/2009.

Con pratica SUAP del 15/07/2022, veniva autorizzata l'attività di ristorazione con la cucina e servizi nel locale oggetto di interesse identificato con la part. 823 sub 2.

Risulta anche pratica SUAP per l'avvio delle attività residenze turistico alberghiere dell'intero complesso, avvenuta con partica 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. 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, quello di interesse della presente relazione è identificato con il fabbricato n. **5** (costituito dalla palazzina identificata con la part. 823 – tipologia D).

Fig. 46. Stralcio planimetria con indicazione dei fabbricati e impianti sportivi.

Nel progetto assentito il fabbricato risultava a tre piani fuori terra con il piano terra adibito ad uso magazzino, il piano primo e il piano secondo ad alloggi per vacanza e un piano interrato ad uso deposito.

Inoltre, risulta agli atti del Comune elaborato grafico (planimetria del piano terra del fabbricato) afferente ad una diversa distribuzione interna del piano terra adibito a negozi.

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.

Il fabbricato non presenta la identificazione del lotto fondiario in difformità da quanto previsto nel piano di lottizzazione approvato. Ne risulta pertanto che esiste un'area di maggiore dimensione (attuale part. 2294 non pignorata e intestata alla _____) 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.

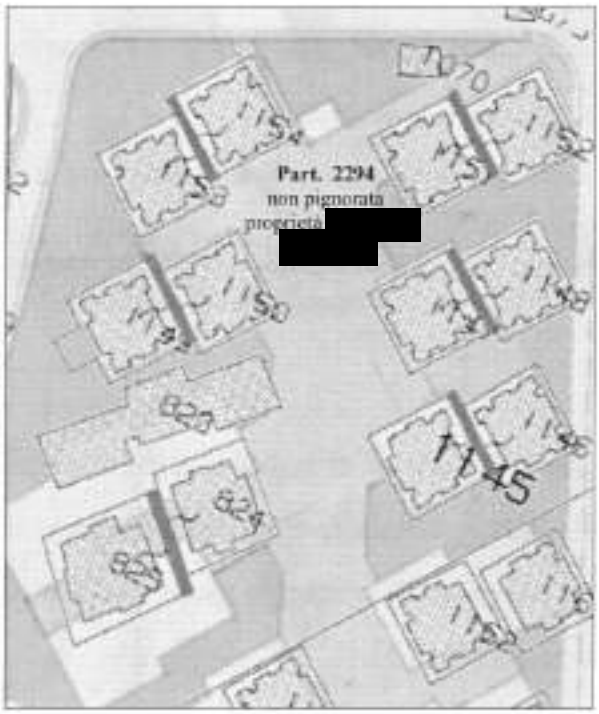
A tal proposito si rappresenta che sono in corso da parte del Comune di Cropani le attività di acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previo collaudo e frazionamento, in attuazione della sentenza n.158/2009, come già indicato al paragrafo 7.

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 47 e 48 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).



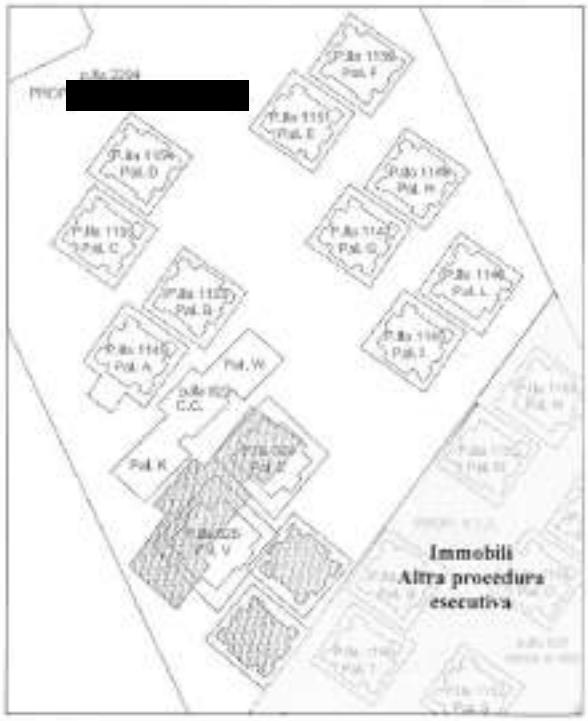


Fig. 47 e 48 sovrapposizioni tra planimetria di progetto, planimetria catastale e tipo mappale.

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:

- alcune unità immobiliari non presentano la realizzazione di alcuni tramezzi interni in corrispondenza della zona cottura. Tali varianti non sono da considerarsi significative;
- il locale ad uso cucina e servizi del ristorante, identificato con la part. 823 sub 2, vano scala A posto al piano terra della palazzina W, presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito e la chiusura di porzione del portico. Inoltre, risulta in diretta 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 e il collegamento interno dovrà essere ripristinato in conformità a quanto previsto negli atti di assenso, con la chiusura del collegamento interno e la demolizione di porzioni di pareti a chiusura del portico.

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.

Regolarizzazione edilizia /urbanistica e relative spese di regolarizzazione.

Le difformità urbanistiche/edilizie riscontrate per il fabbricato oggetto di pignoramento sopra descritte sono state realizzate presumibilmente negli anni '80 – '90 e per le stesse é possibile procedere alla regolarizzazione come di seguito indicato, fermo restando, la preliminare acquisizione e costituzione del lotto fondiario.

- La mancata realizzazione del piano interrato della palazzina 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 e trasmessi in Allegato E alla presente). Tale regolarizzazione dovrà essere a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato. Si precisa altresì, che come già sopra

indicato, la definizione della regolarizzazione edilizia è subordinata all'acquisizione e definizione della porzione di area costituente lotto fondiario attualmente non riportato.

- 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.

Conformità catastale.

Tutti gli immobili risultano accatastati e le planimetrie catastali depositate, tuttavia, in seguito ai sopralluoghi sono state riscontrate delle difformità di seguito indicate:

- il fabbricato part. 823 non é correttamente inserito in mappa e per la stessa si dovrà prevedere la redazione di una istanza, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, al fine di riposizionare il fabbricato come da tipo mappale (già acquisito dalla scrivente), all'esito della definizione del lotto fondiario come sopra relazionato. L'istanza dovrà essere riferita anche ai fabbricati identificati con la part. 824 e 825 poiché tutti afferenti al medesimo tipo mappale. Tale regolarizzazione dovrà essere a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati e potrà essere effettuato successivamente alla regolarizzazione del lotto fondiario;
- il locale adibito a cucina e servizi del ristornante presenta la planimetria catastale in parte non conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo per una 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.

Costi presumibili di regolarizzazione.

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Cropani per redazione Cila per variante riduttiva come da collaudo strutturale € 1.000, oltre Iva e cassa come per legge.

  Costo contributi comunali: € 150.

  Costo complessivo presumibile: € 1.150.

- Pratica catastale per corretto inserimento in mappa dei fabbricati.

  Costo competenze tecniche: € 100, oltre IVA e cassa come per legge.

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Cropani per redazione di Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna del locale ad uso cucina e servizi e ripristino portico come da progetto assentito (part. 823 sub 2): € 1.000, oltre Iva e cassa come per legge.

  Costo presumibile per demolizione chiusura portico e vano interno: € 900.

  Sanzione Amministrativa Comunale e diritti di segreteria: € 1.110.

  Costo complessivo presumibile: € 3.000 arrotondato.

- Pratica catastale per diversa distribuzione interna del locale ad uso cucina e servizi (part. 823 sub 2).

  Costo competenze tecniche: € 500, oltre IVA e cassa come per legge.

  Costo tributi: € 100.

  Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 600.

Per quanto attiene ai costi da suddividere tra tutte le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati, data la loro esiguità, gli stessi non variano sostanzialmente la valutazione di stima operata.

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.

Per gli stessi non è possibile presentare alcuna istanza di sanatoria in quanto non ricorrono le condizioni previste dalla norma specifica.

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.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed impianto idrico mentre non presentano sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento; il piano cottura della zona cucina è alimentato da bombola a gas gpl e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico posto nel servizio igienico.

Le unità immobiliari sono dotate di certificato di agibilità; tuttavia, non sono state rintracciate le relative certificazioni degli impianti. A parere della scrivente, per gli stessi, si dovrebbe prevedere una eventuale messa in sicurezza in aderenza alla normativa specifica.

Ogni unità immobiliare presenta il proprio contatore per l'energia elettrica all'interno dell'unità stessa mentre i contatori relativi alla linea distribuzione acqua sono posti in apposita cassetta nel vano scala. Si rappresenta che, dai rilievi esperiti, l'immobile sub 21, posto al primo del fabbricato W, presenterebbe problemi in merito all'impianto idrico e allo stato, pertanto, risulta interrotta l'erogazione dell'acqua al detto appartamento (con contatore divelto).

Per le unità immobiliari ad uso residenza categoria catastale A/3 non risultano rilasciati gli Attestati di Prestazione Energetica; dalla lettura di alcuni attestati già redatti per altre unità immobiliari ricomprese all'interno del medesimo villaggio, le stesse risulterebbero di categoria G.

Per il locale adibito a cucina e servizi categoria C/2 non è prevista la redazione dell'APE. 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.

Lotto 130: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, sub 22, piano primo, fabbricato K, interno 347.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000

Lotto 131: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, sub 25, piano primo, fabbricato K, interno 346.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000

Lotto 132: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, sub 30, piano secondo, fabbricato K, interno 350.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000

Lotto 133: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, sub 33, piano secondo, fabbricato K, interno 348.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 134: magazzino (locale cucina e servizi) identificato al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, sub 2, piano terra, fabbricato W.

Valore stimato dell'immobile = € 42.780

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui al paragrafo 9 stimati complessivamente in € 3.600.

Pertanto, **Valore di vendita dell'immobile** = € 42.780 - € 3.600 = **€ 39.180.**

Lotto 135: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 18**, piano primo, fabbricato W, interno 351.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 136: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 19**, piano primo, fabbricato W, interno 352.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 137: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 20**, piano primo, fabbricato W, interno 353.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 138: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 21**, piano primo, fabbricato W, interno 354.

Valore stimato dell'immobile = € 40.500.

Valore di vendita dell'immobile = € 40.500.

Lotto 139: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 26**, piano secondo, fabbricato W, interno 358.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 140: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 27**, piano secondo, fabbricato W, interno 357.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 141: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 28**, piano secondo, fabbricato W, interno 356.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Lotto 142: unità abitativa, identificata al Catasto del Comune di Cropani al foglio 31, particella 823, **sub 29**, piano secondo, fabbricato W, interno 355.

Valore stimato dell'immobile = € 45.000.

Valore di vendita dell'immobile = € 45.000.

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato ai paragrafi 9 e 11.

* * *

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, lì 5 giugno 2023

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio