



## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 52/2021 R.G.E. VERTENTE

**PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A. CONTRO** [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa ALESSIA IAVAZZO**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. CARLA ISABELLA, con studio tecnico in via**

**Coscaro, 107 - San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F.**  
[REDACTED]

### INTEGRAZIONE PERITALE

In data 15/01/2023 la sottoscritta depositava Relazione Tecnica di Perizia; in seguito a tale deposito il custode nominato, dott. Aldo Larizza, rilevava, essendo variato lo stato dei luoghi, la necessità di una integrazione peritale con i seguenti quesiti che si riportano integralmente:

- *descrivere l'attuale stato dei locali identificati catastalmente come Sub 5 e Sub 7, corredato da reperto fotografico aggiornato;*



- *specificare se, all'esito dei lavori di ristrutturazione giusta SCIA del 31.10.2022, siano configurabili abusi e/o difformità edilizie ulteriori rispetto a quelle già rilevate in perizia e, in caso affermativo, i costi di sanatoria ricadenti sull'aggiudicatario;*
- *confermare o meno il valore di stima di cui alla relazione iniziale.*

La sottoscritta si interfacciava con il custode nominato dott. Larizza il quale si rendeva disponibile a indire un sopralluogo per le verifiche del caso. Si stabiliva di fissare il sopralluogo per giorno 30/08/2023 alle ore 15,00 sui luoghi di causa posti in località Marevitano, Nocera Terinese. Alle ore 15,00 sul posto erano presenti il conduttore, sig. [REDACTED], la debitrice, sig.ra [REDACTED] assistita dall'avv. [REDACTED] e la sottoscritta. Sul posto si effettuava rilievo grafico e fotografico, e la sottoscritta si riservava di verificare gli interventi realizzati con la documentazione autorizzativa e di sottolineare eventuali abusi; alle ore 16,15 si riteneva di poter concludere il sopralluogo.

Si precisa, prima di procedere alla risposta dei quesiti, che in occasione del sopralluogo, così per come relazionato, si provvedeva ad effettuare un rilievo di controllo dei cespiti in oggetto, per procedere ad effettuare la verifica di conformità, tra lo stato attuale dell'immobile, e quanto rilevato nel gennaio del 2023,



all'epoca dell'elaborazione della Perizia Immobiliare.

Allo stato attuale parte degli immobili eseguiti è utilizzata come Pub – Birreria; i lavori di ristrutturazione necessari per la realizzazione di tale locale commerciale, con annessa cucina, sono stati effettuati dal signor [REDACTED] figlio dell'esecutata, in virtù della SCIA presentata il 31.10.2022.

I lavori sono stati ultimati dopo il deposito della perizia immobiliare e da quanto rilevato non sono state apportate modifiche sostanziali rispetto a quanto relazionato in sede di deposito della perizia; In sostanza la sottoscritta aveva tenuto conto della nascente attività commerciale negli immobili in essere, tant'è vero che a ridosso del deposito della consulenza aveva compiuto un ulteriore controllo per accertare lo stato di fatto.

L'unica differenza" sostanziale" riscontrata pertanto è l'effettiva apertura del pub-pizzeria verificatasi nel febbraio 2023.

**Nel dettaglio, dalle risultanze ottenute, non sono emerse discrasie tra i due rilievi; pertanto, la scrivente ha ritenuto opportuno riproporre la descrizione del cespite prodotta nel gennaio 2023, adattata all'attualità, al fine di essere esaustiva e pienamente comprensibile nella risposta del quesito.**





## **QUESITO N. 1**

*“Descrivere l’attuale stato dei locali identificati catastalmente come Sub 5 e Sub 7, corredato da reperto fotografico aggiornato”.*

In occasione del sopralluogo effettuato in data 29/08/2023 la



sottoscritta effettuava accesso ai beni individuati nello specifico come sub 5 e sub 7 rilevando che fosse state effettuate delle modifiche esterne; in particolare

era stata realizzata una pedana in legno ricavata al di sopra di porzione della gradinata di accesso. I lavori gradevoli dal punto di vista estetico sono conformi a quanto autorizzato in seno alla procedura esecutiva, e rispondenti interamente agli allegati in atti, forniti dal custode nominato, dott. Aldo Larizza. Il tavolato in legno, di colore bianco, è stato altresì confinato verso il dislivello lato strada e lateralmente, da una balaustra sempre in legno.



All'interno dei locali, sub 5 e sub 7, si evinceva che sono stati ultimati i lavori rilevati in sede di verifica antecedente il deposito della



perizia; la sottoscritta ne verificava eventuali discrasie e, analizzati i vari ambienti rilevava che non erano state apportate modifiche sostanziali sia strutturalmente che, per quanto concerne le divisioni posticce interne. Rispetto a quanto visionato precedentemente erano stati soltanto ultimati i lavori di finitura, pitturazione ed erano state messe in sede le porte e gli arredi. Le uniche differenze riguardano un



differenti utilizzo degli ambienti ad uso Pub-Birreria. Tutti gli arredi sia interni che esterni risultano amovibili per cui non vanno a costituire difformità nel rilievo

catastale degli immobili. Gli ambienti risultano gradevoli, arredati ed illuminati per gli scopi cui sono stati regolarmente autorizzati.





Così come  
relazionato in perizia i  
locali sono stati oggetto  
di lavori secondo la Scia  
presentata in data  
31/10/2022 dal sig.



████████████████████

████████████████████ in qualità di comodatario.

I locali commerciali sono pavimentati con piastrelle in gres di colore chiaro, di discreta fattura, intonacati e colorati.



accessi dei locali commerciali sono inoltre dotati di serrande metalliche di protezione.

Gli infissi esterni, di accesso al piano, sono in vetro con struttura portante in alluminio di ottima fattura, così come le finestre presenti; gli

L'impianto elettrico è funzionale; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

**A rilievo avvenuto si puo' affermare che non vi sono state modifiche rispetto a quando precedentemente rilevato e fotografato**



dalla sottoscritta.

## **QUESITO N. 2**

*“Specificare se, all’esito dei lavori di ristrutturazione giusta SCIA del 31.10.2022, siano configurabili abusi e/o difformità edilizie ulteriori rispetto a quelle già rilevate in perizia e, in caso affermativo, i costi di sanatoria ricadenti sull’aggiudicatario.”*

Come già ampiamente argomentato non sono state rilevate difformità rispetto a quelle già menzionato in perizia, e alla quale si rimanda integralmente.

## **QUESITO N. 3**

*“Confermare o meno il valore di stima di cui alla relazione iniziale”.*

Alla luce di quanto sopra evidenziato, considerato che l'unica differenza consta del terrazzino amovibile, e di conseguenza smontabile interamente dalla proprietà, non sussiste alcuna differenza di valore.



## **RIEPILOGO FINALE DESCRITTIVO DEI SINGOLI BENI**

### LOTTO UNICO

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato a due piani fuori terra più lastrico solare, costituito da corte esclusiva, adibito a laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato, corredato da corte, e al piano terra da Pub-Birreria, negozi e un magazzino sempre a servizio dell'attività.

Il cespite è ubicato su viale stazione di Nocera Terinese, nel quartiere Marevitano. Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel PSC del Comune di Nocera Terinese, approvato con verbale di deliberazione n. 15 del 09/07/2011. L'area ricade in Zona C2, ALC ovvero "Ambito di Lottizzazione già convenzionato. L'immobile interessato risulta inserito in un contesto urbano variegato; la zona marina del Comune di Nocera Terinese (CZ), oltre alle numerose strutture balneari che si sono sviluppate nel tempo, contempla anche numerose attività commerciali, sorte proprio in loco, grazie alla presenza della strada di collegamento al vicino svincolo autostradale, e quindi soggetta ad un notevole flusso di traffico che, sicuramente, aumenta l'appetibilità sul mercato dei prodotti commercializzati dalle varie realtà produttive della zona.

**Composizione:** Avvalendosi della rampa comune, lato Ovest del fabbricato, si giunge prospiciente alla serranda avvolgibile, dotata inoltre di porta scorrevole, che permette l'accesso all'interno del locale.

Lo spazio antistante pavimentato è stato realizzato con materiale inerte. Dall'accesso principale si intercetta prima la zona ufficio, poi attraversando un'altra porta di compartimentazione, si accede nel laboratorio artigianale; Il piano risulta





caratterizzato da un'altezza pari a 2,90 metri circa.

L'accesso ai locali al piano avviene attraverso un varco dotato di porta scorrevole e serranda metallica avvolgibile. I locali risultano illuminati con luce naturale poiché dotati di ampi infissi, alcuni dei quali accessibili. Lungo la parete sud è stato ricavato un vano tecnico, creato in corrispondenza delle rampe e scale di accesso del piano superiore, di altezza media pari a circa due metri, utilizzato impropriamente in quanto realizzato come vano tecnico. Il cespite è rifinito, dotato di pavimentazione in gres, intonacato e dotato di impianto elettrico a norma; Il piano seminterrato è dotato inoltre di servizi igienici e locali spogliatoi per il personale.

Il quadro elettrico è posizionato in prossimità dell'ingresso principale.

Al piano primo si accede sia dalle scale prospicienti la strada comunale che da un vano scala interno di collegamento verticale.

Il piano primo è composto da due ambienti utilizzati come locali commerciali e da un locale di deposito.

**Proprietà:** [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava la proprietà del cespite con atto di Compravendita del 25 agosto 2006, a rogito del dott. Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, rep. N. 90169, raccolta N. 26137, registrato a Lamezia Terme il 26/08/2008 al N. 1541, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 28/08/2006, al N. 15517 R.G. e N. 10439 R.P.,

**Possesso:** I cespiti individuati catastalmente con i sub. 4 e 6, sono stati concessi dal soggetto esecutato, in comodato d'uso gratuito al signor [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED]



██████████, a far data dal 20/01/2020, giusta scrittura privata tra le parti, registrata a Lamezia Terme (CZ) il 25/01/2020, N. █████, Serie █

I cespiti individuati catastalmente con i sub. 5 e 7, sono stati concessi dal custode giudiziario dott. Aldo Larizza, con contratto di locazione ad uso non abitativo e transitorio, alla ██████████, corrente in Nocera Terinese (CZ), in persona del socio e amministratore unico ██████████  
██████████ giusto contratto del 12/06/2023; Entrambi i contratti non sono opponibili alla procedura esecutiva.

**Ubicazione:** Viale Stazione, loc. Marevitano – Nocera Terinese (CZ);

**Individuazione Catastale:** I cespiti eseguiti sono censiti al catasto urbano del Comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa N. 45, particella N. 403: **sub. 4**, categoria “C/3” – “Laboratorio per arti e mestieri”, classe 3; consistenza 210 mq, Superficie Catastale Totale: 241 m<sup>2</sup>, Rendita€ 292,83, Viale Stazione Snc, piano S1; **sub. 5**, categoria “C1, – “negozi e botteghe”, consistenza 92 mq, Superficie Catastale Totale: 103 m<sup>2</sup>, € Rendita 883,76, Viale Stazione Snc, piano T; **sub. 6**, categoria “C1, – “negozi e botteghe”, consistenza 85 mq, Superficie Catastale Totale: 98 m<sup>2</sup>, € Rendita 816,52, Viale Stazione Snc, piano T; **sub. 7**, categoria “C2, – “magazzini e locali di deposito”, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale: 31 m<sup>2</sup>, € Rendita 29,70, Viale Stazione Snc, piano T; **sub. 1**, bene comune non censibile(corte); **sub. 3**, bene comune non censibile, (scala PT-P1); **sub. 8**, categoria “F5, – “Lastrico solare”, piano 1.

**Confini:** Nord-Ovest → Altra ditta; Nord → Altra ditta (catastalmente strada comunale); Sud-Est → Strada litoranea; Nord-Est → Altra ditta

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.



**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 28/08/2006, R.P. N. 2507, R.G. N. 15518, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA; *Ipoteca Legale*, del 29/06/2015, R.P. N. 699, R.G. N. 7402, a favore di Equitalia Sud SPA; *Verbale di pignoramento immobili*, del 20/12/2021, R.P. N. 14555, R.G. N. 17507, a favore di Siena NPL 2018 S.R.L..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 1769,60 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

**Altre formalità di Rilievo:** Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Eleonora D'aqui, del 03/01/2011, R.P. N. 2, R.G. N. 3, derivante da Atto Notarile Pubblico del 01/12/2010, Repertorio N. 111087/14586, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], soggetto esecutato, per il diritto di 1/1 (regime di bene personale).

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 05/03/2004; infatti, in data 22/10/2003 con prot. N. 7303, veniva presentata istanza dai signori [REDACTED] per la: “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed attività artigianale a tre piani fuori terra da eseguirsi in Marina di Nocera Terinese, località Marevitano – Foglio di mappa n. 45, mappale 130” (vedi allegato G). In data 15/12/2003, veniva rilasciata dal responsabile del servizio geom. Gennaro Macchione, il Permesso di Costruire N. 1558/03. In data 19/01/2004, prot. 91, sempre dai Signori [REDACTED] e





veniva presentata una 1' Variante al Permesso di Costruire; sempre nel 2004, in data 01/03/2004 veniva presentata una 2' Variante, prot. n. 354; pratica 1947, per la costruzione di un fabbricato da adibire ad attività produttiva artigianale ed abitazione in contrada Marevitano nel comune di Nocera Terinese ai sensi della Legge Regionale n. 7/98; il Permesso di Costruire n. 1561/2004 veniva ottenuto in data 05/03/2004; sulla base di tale permesso si iniziavano i lavori con comunicazione del 10/03/2004. Scia del 31/10/2022 a nome del sig. in qualità di comodatario. Sono state individuate delle difformità non sanabili che devono essere eliminate mentre alcune difformità non essenziali sanabili.

**Agibilità:** Non esiste certificato di agibilità/abitabilità

**Valore a base d'asta:** Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila euro), al netto delle spese di sanatoria e di demolizione per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia terme 03/11/2023

IL TECNICO  
*Carla Isabella*

