

Beni sito in Comune di San Sostene

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono unità immobiliari poste ai diversi piani del medesimo fabbricato prospiciente la Strada Statale n.106 della frazione marina del Comune di San Sostene.

Si rappresenta che le unità immobiliari pignorate sono state oggetto di diverse variazioni catastali che hanno generato nuove unità identificate con i subalterni di seguito indicati.

In particolare, le unità immobiliari identificate con il sub 12 e porzione del sub 13, oggetto di pignoramento, sono state fuse con altre unità immobiliari non pignorate costituendo altra unità immobiliare, di maggiore consistenza, non oggetto di pignoramento.

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale deposito posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, del Comune di San Sostene (sub 1, oggetto di pignoramento).

B. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare adibita a locale commerciale posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, del Comune di San Sostene (oggi sub 59 - ex sub 2, 3, 4 e 5, oggetto di pignoramento).

C. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale commerciale posta al piano terra di un fabbricato sito in Strada Statale n.106, del Comune di San Sostene (oggi sub 60 porzione dell'ex sub 13, ex sub 14 e 15, oggetto di pignoramento).

Il sub 60 è stato generato dalla soppressione del sub 53 (ex sub 12, 13, 14 e 15, oggetto di pignoramento). La soppressione del sub 53 ha generato il sub 60 ed il sub 61. Il sub 60 comprende porzione dell'ex sub 13, ex sub 14 e 15, oggetto di pignoramento mentre il sub 61 comprendeva l'ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13, anch'essi oggetto di pignoramento. Il sub 61 è stato soppresso e fuso con altre unità immobiliari, non oggetto di pignoramento,

generando l'attuale p.lla 1886 sub 21-particella 1887 sub 62 (graffate, in quanto si riferiscono a due unità immobiliari poste su due fabbricati adiacenti identificati con le p.lle 1886 e 1887). Pertanto, tale ultimo immobile (p.lla 1886 sub 21 e p.lla 1887 sub 62 graffate) non pignorato è stato generato effettuando una fusione tra l'ex sub 61 (ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13) e altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento e precisamente la p.lla 1886 sub 17 e p.lla 1887 sub 58 (graffate) e p.lla 1886 sub 19.

- D. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale di deposito ma adibita ad appartamento posto al piano primo sottotetto di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, del Comune di San Sostene (oggi sub 35 parte degli ex sub 19, 20, 21 e 22, oggetto di pignoramento). L'immobile è dotato del sub 34, passaggio comune (bene comune non censibile ai subalterni 35, 36, 37 e 38).
- E. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale di deposito ma adibita ad appartamento posto al piano primo sottotetto di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, del Comune di San Sostene (oggi sub 36 parte degli ex sub 19, 20, 21 e 22, oggetto di pignoramento). L'immobile è dotato del sub 34, passaggio comune (bene comune non censibile ai subalterni 35, 36, 37 e 38).
- F. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale di deposito ma adibito ad appartamento posto al piano primo sottotetto di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, del Comune di San Sostene (oggi sub 37 parte degli ex sub 19, 20, 21 e 22, oggetto di pignoramento). L'immobile è dotato del sub 34, passaggio comune (bene comune non censibile ai subalterni 35, 36, 37 e 38).
- G. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad locale di deposito ma adibita ad appartamento posto al piano primo sottotetto di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, del Comune di San Sostene (oggi sub 38 parte degli ex sub 19, 20, 21 e 22, oggetto di pignoramento). L'immobile è dotato del sub 34, passaggio comune (bene comune non censibile ai subalterni 35, 36, 37 e 38).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di San Sostene come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati.

- A. foglio 8, particella 1887, **sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq, superficie catastale 96 mq, rendita euro 60,74, via Giuseppe Verdi, piano S1;
- B. foglio 8, particella 1887, **sub 59***, categoria C/1, classe 1, consistenza 330 mq, superficie catastale 352 mq, rendita euro 2.437,16, via Giuseppe Verdi, piano S1. **Il sub 59 sostituisce gli ex subalterni 2, 3, 4 e 5** oggetto di pignoramento. Il subalterno 59 è stato generato in seguito alla soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 8, particella 1887, sub 2, 3, 4, 5, unità in corso di costruzione;
- C. foglio 8, particella 1887, **sub 60**, categoria C/1, classe 2, consistenza 158 mq, superficie catastale totale 172 mq, rendita euro 1.362,72, Via Nazionale, piano terra. **Il sub 60 sostituisce la porzione dell'ex sub 13, ex sub 14 e 15**, oggetto di pignoramento. Il sub 60 è stato generato in seguito alla soppressione del subalterno 53 che ha generato l'attuale subalterno 60 (porzione dell'ex sub 13, ex sub 14 e 15) ed il subalterno 61 (ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13); il subalterno 61 è stato soppresso e fuso con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento generando l'attuale immobile della maggiore consistenza, non oggetto di pignoramento, e identificato al foglio 8, p.lla 1887, sub 62 e p.lla 1886 sub 21, graffate, categoria C/1, classe 2, consistenza 234 mq, non oggetto di pignoramento**.
- D. foglio 8, particella 1887, **sub 35*****, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq; rendita euro 94,25, via Giuseppe Verdi, piano 1. **Il sub 35 sostituisce in parte gli ex sub 19, 20, 21, 22**, oggetto di pignoramento.
- E. foglio 8, particella 1887, **sub 36*****, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq; rendita euro 169,66, via Giuseppe Verdi, piano 1. **Il sub 36 sostituisce in parte gli ex sub 19, 20, 21, 22**, oggetto di pignoramento.

- F.** foglio 8, particella 1887, **sub 37*****, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte 76 mq; rendita euro 150,81, via Giuseppe Verdi, piano 1. **Il sub 37 sostituisce in parte gli ex sub 19, 20, 21, 22**, oggetto di pignoramento.
- G.** foglio 8, particella 1887, **sub 38*****, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq; rendita euro 129,11, via Giuseppe Verdi, piano 1. **Il sub 38 sostituisce in parte gli ex sub 19, 20, 21, 22**, oggetto di pignoramento.
- H.** foglio 8, particella 1887, **sub 34*****, bene comune non censibile, passaggio comune dei subalterni 35, 36, 37 e 38. **Il sub 34 sostituisce in parte gli ex sub 19, 20, 21, 22**, oggetto di pignoramento.

Intestato: [REDACTED] con sede in Comune di [REDACTED], proprietario per 1/1, società debitrice.

Nota*: l'immobile di cui al punto B risulta accatastato come locale commerciale ma è stato autorizzato quale locale deposito. Tale aspetto è rappresentato al paragrafo 9 e 9.1.

Nota:** l'immobile identificato al foglio 8, p.lla 1887, sub 62, e p.lla 1886 sub 21 non oggetto di pignoramento, nel quale sono state ricomprese il locale ex sub 12 e porzione del locale ex sub 13 oggetto di pignoramento, risulta sottoposto a confisca penale come meglio evidenziato nel seguito di relazione.

Nota*:** gli immobili di cui ai punti D, E, F, G ed H, identificati al foglio 8, p.lla 1887, sub 35, 36, 37 e 38 risultano accatastati ed adibiti come unità abitative ma autorizzati quali locali deposito, come meglio evidenziato al paragrafo 9 e 9.1. Inoltre, il sub 34 risulta bene comune non censibile.

I documenti afferenti sono in Allegato B.

Confini. Le unità immobiliari sono ricomprese all'interno di un fabbricato identificato con la particella 1887 e confinano con altre unità immobiliari come di seguito descritto.

Il **sub 1**, locale deposito posto al piano seminterrato, confina a Sud con unità immobiliare identificata con il sub 59 (oggetto di pignoramento), ad Ovest con area esterna che consente accesso al locale, a Nord con unità immobiliare di altrui proprietà. Il lato del locale posto ad Est è interrato.

Il **sub 59**, locale deposito posto al piano seminterrato, confina a Nord con unità immobiliare identificata con il sub 1 (oggetto di pignoramento), a Sud con unità immobiliare di altrui proprietà, ad Ovest con area esterna che consente l'accesso al locale. Il lato del locale posto ad Est è interrato.

Il **sub 60**, locale commerciale posto al piano terra confina a Nord con unità immobiliare identificata con la particella 1887 subalterno 62 non oggetto di pignoramento (generato in parte con la fusione dell'ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13, oggetto di pignoramento, e con altre unità immobiliari non pignorate), a Sud con unità immobiliare di altrui proprietà, ad Est con area esterna che consente l'accesso dalla Strada Statale n.106; libero sul lato Ovest, presenta affaccio su area pertinenziale sottostante.

Il **sub 35**, unità immobiliare destinata a locale deposito ma adibita ad appartamento, è posta al piano primo sottotetto, libera sui lati esposti a Nord e ad Ovest. Confina a Sud con il subalterno 34 (corridoio di distribuzione alle varie unità immobiliari), ad Est con locale di deposito adibito ad appartamento identificato con il subalterno 36 (oggetto di pignoramento).

Il **sub 36**, unità immobiliare destinata a locale deposito ma adibita ad appartamento, è posta al piano primo sottotetto, libera sui lati esposti a Nord e ad Est. Confina a Sud con il subalterno 34 (corridoio di distribuzione alle varie unità immobiliari) e unità immobiliare identificata con il subalterno 37 (oggetto di pignoramento), ad Ovest con unità immobiliare identificata con il subalterno 35 (oggetto di pignoramento).

Il **sub 37**, unità immobiliare destinata a locale deposito ma adibita ad appartamento, è posta al piano primo sottotetto, libera sul lato esposto a Est. Confina a Sud con immobile di altrui proprietà, a Nord con locale di deposito adibito ad appartamento identificato con il subalterno 36 (oggetto di pignoramento), ad Ovest con il subalterno 34 (corridoio di distribuzione alle varie unità immobiliari) e locale di deposito adibito ad appartamento identificato con il subalterno 38 (oggetto di pignoramento).

Il **sub 38**, unità immobiliare destinata a locale deposito ma adibita ad appartamento, è posto al piano primo sottotetto, libera sul lato esposto a Ovest. Confina a Sud con immobile di altrui proprietà, a Nord con il subalterno 34 (corridoio di distribuzione alle varie unità immobiliari), ad Est con locale di deposito adibito ad appartamento identificato con il subalterno 37 (oggetto di pignoramento).

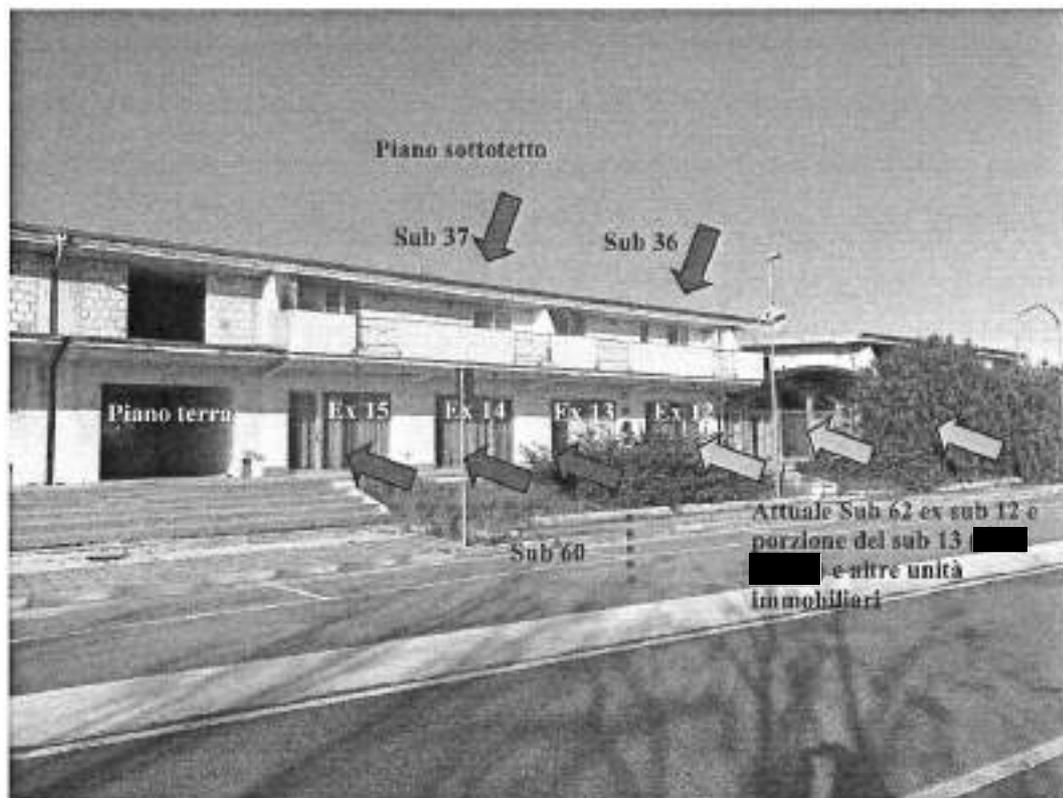


Fig. 3 – PIANO TERRA e PIANO PRIMO (Sottotetto) – Unità immobiliari poste al piano terra identificate con il subalterno 60 e l'immobile sub 62 (████████ sottoposto a confisca penale) comprendente l'ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13 e altre unità immobiliari non pignorate. Al piano sottotetto i locali identificati con i subalterni 36 e 37.

1.1 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto di stima è ubicato nella frazione marina del Comune di San Sostene, in un'area posta in prossimità della Strada Statale 106 del Basso Ionio Catanzarese.

La zona in cui è ubicato il fabbricato risulta essere caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale (anche di tipo stagionale) e nelle immediate vicinanze sono presenti servizi e attività commerciali.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato destinato ad uso deposito, un piano terra destinato ad uso commerciale, un piano primo sottotetto destinato ad uso deposito e aree esterne di pertinenza.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate al piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto del detto manufatto.

La struttura portante è in cemento armato e la copertura risulta realizzata a tetto con falde. La finitura delle facciate esterne è realizzata in intonaco di tipo civile tinteggiate di colore bianco.

Di seguito la descrizione degli immobili di stima come rilevabile anche dalla documentazione fotografica in Allegato D.

Piano seminterrato.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate con i subalterni 1 e 59 sono ricomprese nel piano seminterrato del fabbricato.

Il piano risulta accessibile dall'ingresso posto nella parte posteriore del fabbricato raggiungibile dalla via Manzoni.

I locali di stima, posti in adiacenza tra loro, presentano l'accesso direttamente dall'area esterna del fabbricato.



Fig. 8 – Ingresso da via Manzoni.



Fig. 9 – DETTAGLIO IMMOBILI PIANO SEMINTERRATO E PIANO SOTTOTETTO.

L'unità immobiliare identificata con il sub 1 è costituita da un locale ad uso deposito di forma rettangolare con lato (opposto all'ingresso) interrato e rivolto verso la Strada Statale n.106, con finestra per areazione da intercapedine.

L'immobile presenta una serranda di ingresso verniciata di colore bianco, pavimento costituito da piastrelle in monocottura, soffitto e pareti interne tinteggiate di colore bianco.

Il locale risulta sprovvisto di energia elettrica, senza servizio igienico ed in parte difforme sia dalla planimetria catastale e sia da quanto autorizzato. Tali aspetti sono meglio specificati ai paragrafi 9 e 9.1.



Fig. 10 - DETTAGLIO IMMOBILI PIANO SEMINTERRATO SUB 1



Fig. 11 e 12 - DETTAGLIO IMMOBILI PIANO SEMINTERRATO SUB 1

Si precisa che il locale presenta delle macchie di umidità sulle pareti interne dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua derivanti dal terreno circostante e/o per risalita dal sottosuolo. Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in allegato D.

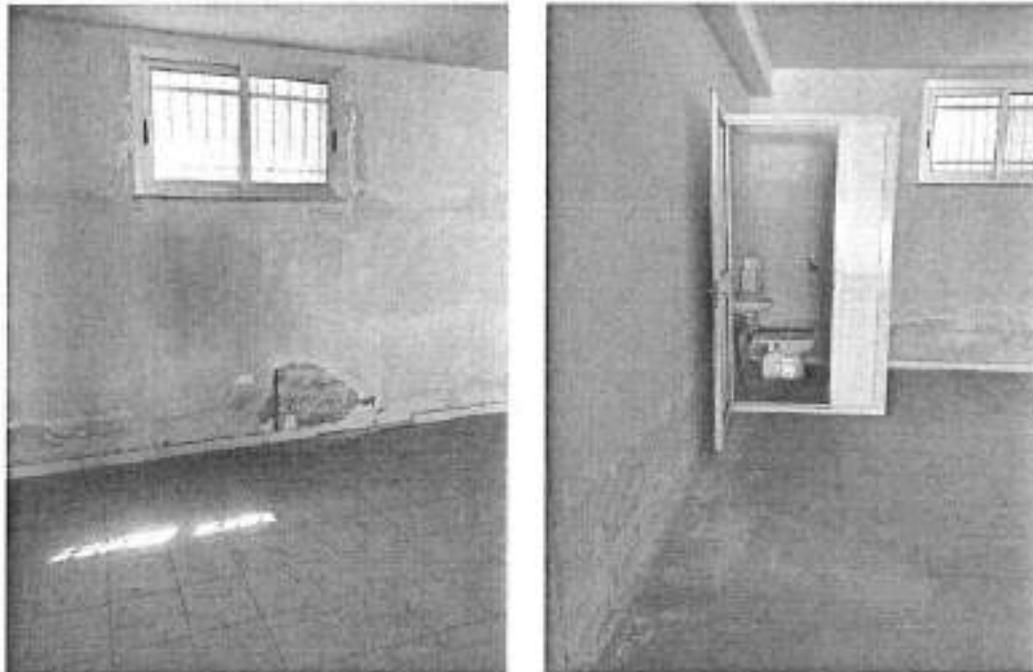


Fig.15 e 16 – DETTAGLIO IMMOBILI PIANO SEMINTERRATO SUB 59

Si precisa che il locale presenta delle macchie di umidità sulle pareti interne dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua derivanti dal terreno circostante e/o per risalita dal sottosuolo. In alcuni punti le pareti risultano fortemente degradate con distacco dell'intonaco e caduta dello zoccolino battiscopa. Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in allegato D.

Piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata con il subalterno 60 (porzione dell'ex sub 13, ex sub 14 e15) è ubicata al piano terra del fabbricato.

Il piano risulta accessibile dalla prospiciente Strada Statale n.106 a mezzo di un'area destinata a parcheggio e percorsi pedonali in corso di ultimazione.

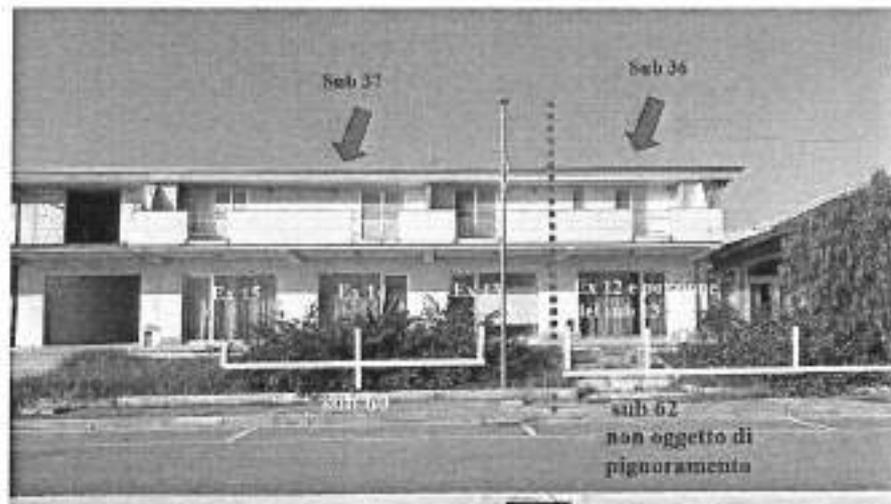


Fig.17 – DETTAGLIO IMMOBILE PIANO TERRA SUB 60

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 60 è costituita da un locale ad uso commerciale di forma regolare, dotata di servizi igienici e disimpegno. L'immobile presenta dei vani finestra sul retro del fabbricato, pavimento costituito da piastrelle in monocottura, soffitto e pareti interne tinteggiate, porte interne in legno e porte/vetrine sul lato principale del fabbricato prospiciente la Strada Statale n.106.



Fig.18 e 19 – DETTAGLIO IMMOBILE PIANO TERRA SUB 60

Giudice Dr.ssa Song DAMIANI
Custode Giudiziario Avv. Giuseppe CAPOGRECO
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Il locale risulta sprovvisto di energia elettrica e con scarico fognario danneggiato a causa di infestazione da ratti; è in parte difforme da quanto assentito. Tali aspetti sono meglio specificati ai paragrafi 9 e 9.1. Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in allegato D.

Le unità immobiliari ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13 sono ricomprese nella maggiore consistenza della nuova unità immobiliare identificata al foglio 8 p.lla 1886 sub 21 graffata con la p.lla 1887 sub 62, non oggetto di pignoramento, ubicata al piano terra del fabbricato in adiacenza al sub 60. Tali immobili sono stati fusi con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento al fine di realizzare un locale destinato a ristorante, bar, ecc. denominato [REDACTED] non oggetto di pignoramento e gravato da confisca penale.

Dal sopralluogo esperito le porzioni pignorate sono adibite a sala ristorante, pizzeria come individuabile dal rilievo fotografico.



Fig. 20 e 21 – DETTAGLIO IMMOBILI PIANO TERRA DENOMINATO [REDACTED]



Fig. 22 e 23 – DETTAGLIO IMMOBILI PIANO TERRA DENOMINATO [REDACTED]

Si precisa che le dette porzioni alla data del pignoramento risultavano già oggetto di fusione con altre unità immobiliari. La eventuale messa in pristino richiederebbe la preliminare acquisizione delle autorizzazioni precedentemente rilasciate (anche in riferimento agli immobili non pignorati) al fine di valutare i costi e la reale possibilità urbanistica ed edilizia di effettuare l'intervento. Tale aspetto è meglio specificato ai paragrafi 9 e 9.1.

Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in allegato D.

Piano primo sottotetto.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento identificate con i subalterni 34, 35, 36, 37 e 38 sono ubicate al piano primo sottotetto del fabbricato.

Il piano risulta accessibile dall'ingresso posto nella parte posteriore del fabbricato raggiungibile dalla via Manzoni a mezzo di una scala esterna collegata ad una passerella.



Fig. 24 e 25 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO



Fig. 26 e 27 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Gli ingressi alle unità immobiliari (sub 35, 36, 37 e 38) sono raggiungibili percorrendo un disimpegno/corridoio comune identificato con il subalterno 34.

Il piano primo sottotetto risulta autorizzato ad uso locale deposito ma trasformato ed adibito ad uso abitativo senza le necessarie e preliminari autorizzazioni e pertanto non conforme a quanto assentito come meglio specificato al paragrafo 9 e 9.1.

Anche tali unità immobiliari risultano non dotate di energia elettrica e segnatamente il sub 35 ed il sub 36 presentano lo scarico fognario danneggiato a causa di infestazione da ratti e pertanto con i servizi igienici e gli scarichi relativi alle cucine non utilizzabili.

L'unità immobiliare identificata con il sub 35 è costituita da vani destinati ed autorizzati ad uso deposito ma adibiti ad abitazione senza le necessarie e preliminari autorizzazioni e pertanto non conformi a quanto assentito come meglio specificato al paragrafo 9 e 9.1.

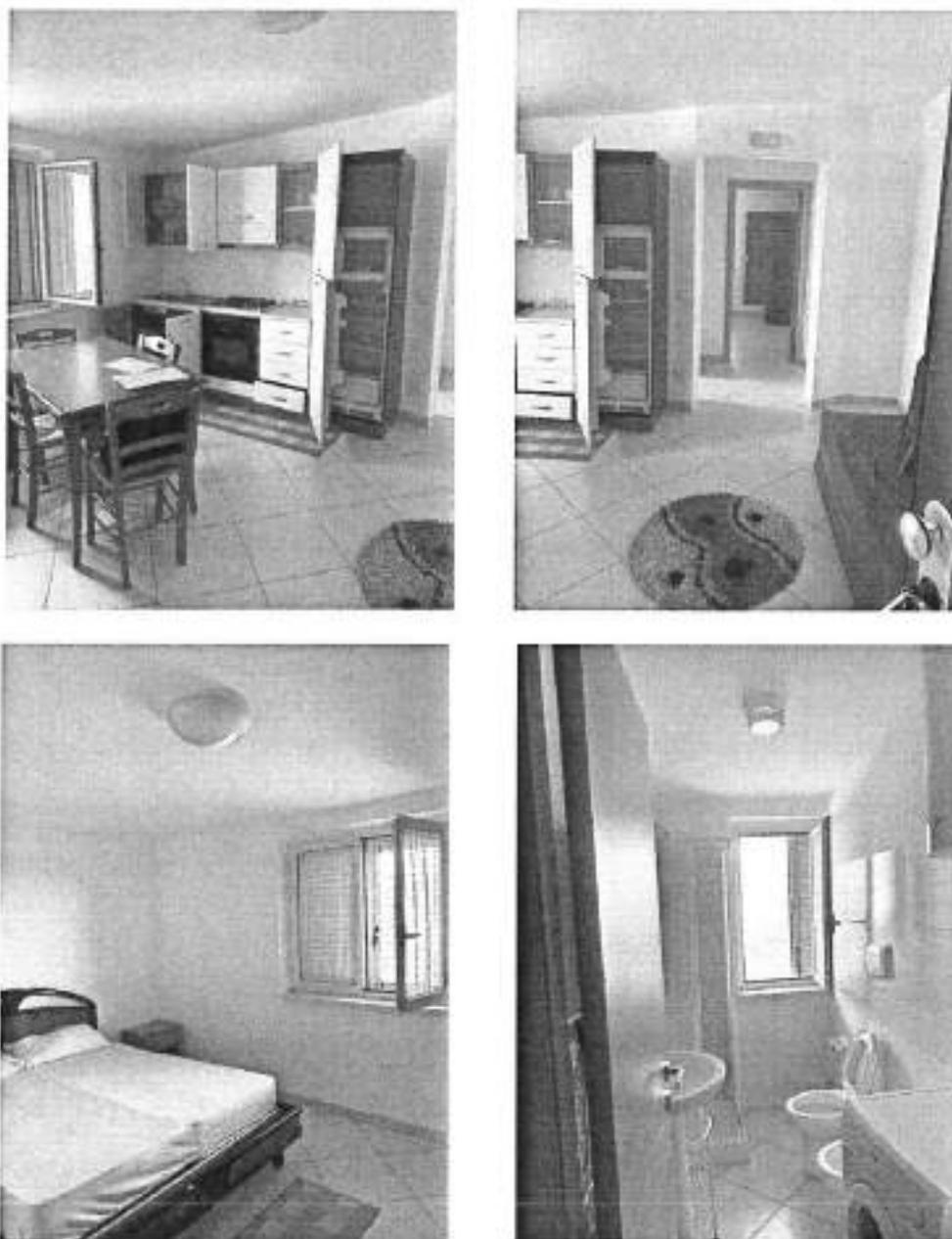


Fig.28, 29, 30 e 31 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso su vano adibito a pranzo/soggiorno con angolo cottura, un vano adibito a camera da letto ed un servizio igienico.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura e porte interne in legno. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di oscuranti, tutte le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare

risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianti di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, boiler elettrico per acqua calda sanitaria, e piano cottura alimentato da bombola GPL; tuttavia, si precisa che detta unità risulta destinata ad uso deposito come si evince dal Certificato di Destinazione d'Uso degli Immobili prot.n.4720 del 18 novembre 2020 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene in Allegato E.

Tale unità non è dotata di energia elettrica e presenta lo scarico fognario danneggiato a causa di infestazione da ratti e pertanto il servizio igienico e lo scarico relativo alle cucine non sono utilizzabili; tali aspetti sono meglio specificati al paragrafo 7. Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in Allegato D.

L'unità immobiliare identificata con il sub 36 è costituita da vani destinati ed autorizzati ad uso deposito ma adibiti ad abitazione senza le necessarie e preliminari autorizzazioni e pertanto non conforme a quanto assentito come meglio specificato al paragrafo 9 e 9.1.

L'immobile è costituito da un ingresso su vano adibito a pranzo/soggiorno con angolo cottura, due vani adibiti a camera da letto, due servizi igienici e balcone posto sul lato ad Est.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura e porte interne in legno. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di oscuranti, e tutte le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. La zona cottura ed i servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica.

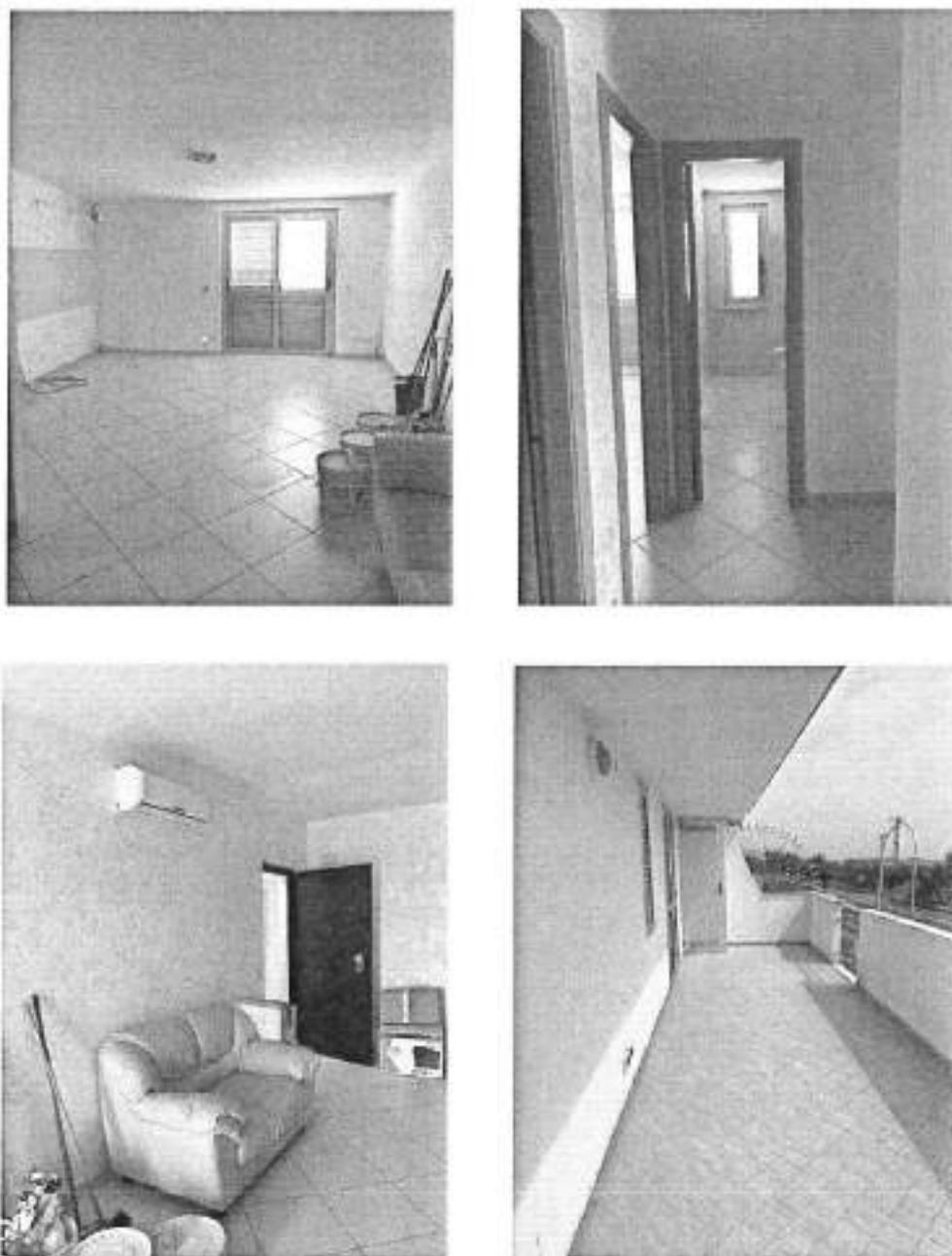


Fig. 32, 33, 34 e 35 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

L'unità immobiliare è dotata di impianti di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, boiler elettrico per acqua calda sanitaria e piano cottura alimentato da bombola gpl; tuttavia, si precisa che detta unità risulta destinata ad uso deposito come si evince dal

Certificato di Destinazione d'Uso degli Immobili prot.n.4720 del 18 novembre 2020 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene.

L'immobile non è dotato di energia elettrica e presenta lo scarico fognario danneggiato a causa di infestazione da ratti e pertanto, i servizi igienici e lo scarico relativo alla cucina non sono utilizzabili; tali aspetti sono meglio specificati al paragrafo 7. Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in Allegato D.

L'unità immobiliare identificata con il sub 37 è costituita da vani destinati ed autorizzati ad uso deposito ma adibiti ad abitazione senza le necessarie e preliminari autorizzazioni e pertanto non conforme a quanto assentito come meglio specificato al paragrafo 9 e 9.1.

L'immobile è costituito da un ingresso su vano adibito a pranzo/soggiorno con angolo cottura, due vani adibiti a camera da letto ed un servizio igienico e balcone posto sul lato ad Est. Una delle camere da letto presenta un lucernaio.



Fig. 36 e 37 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

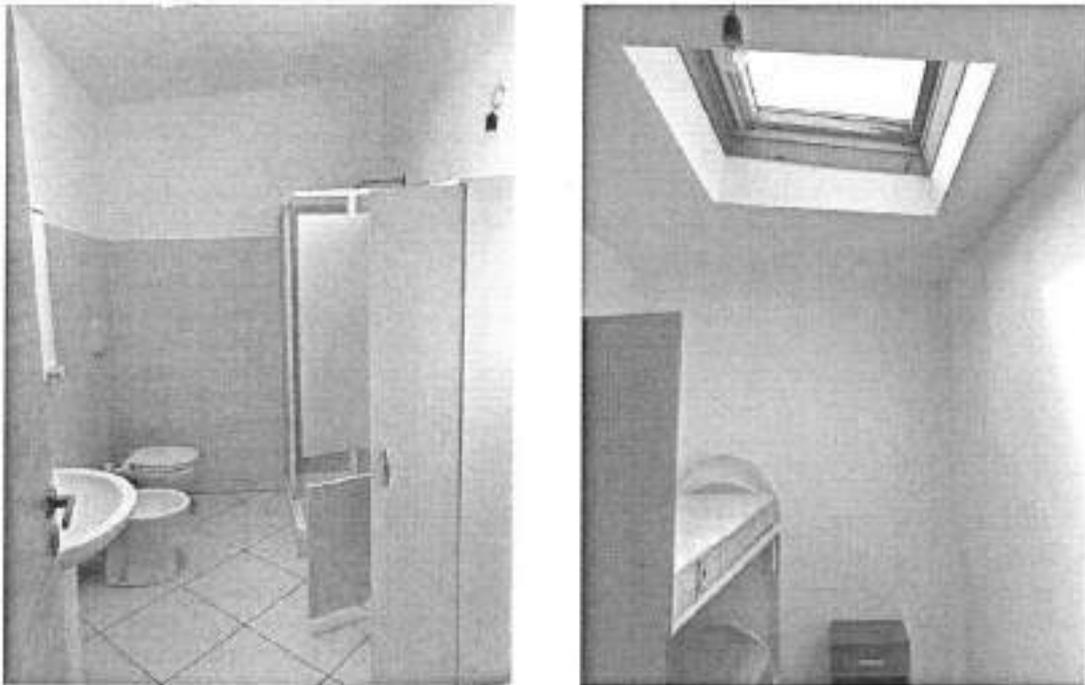


Fig. 38 e 39 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura e porte interne in legno.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di oscuranti, e tutte le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica ed è dotato di lucernaio.

L'immobile è dotato di impianti di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, boiler elettrico per acqua calda sanitaria e piano cottura alimentato da bombola gpl; tuttavia, si precisa che detta unità risulta destinata ad uso deposito come si evince dal Certificato di Destinazione d'Uso degli Immobili prot.n. 4720 del 18 novembre 2020 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene.

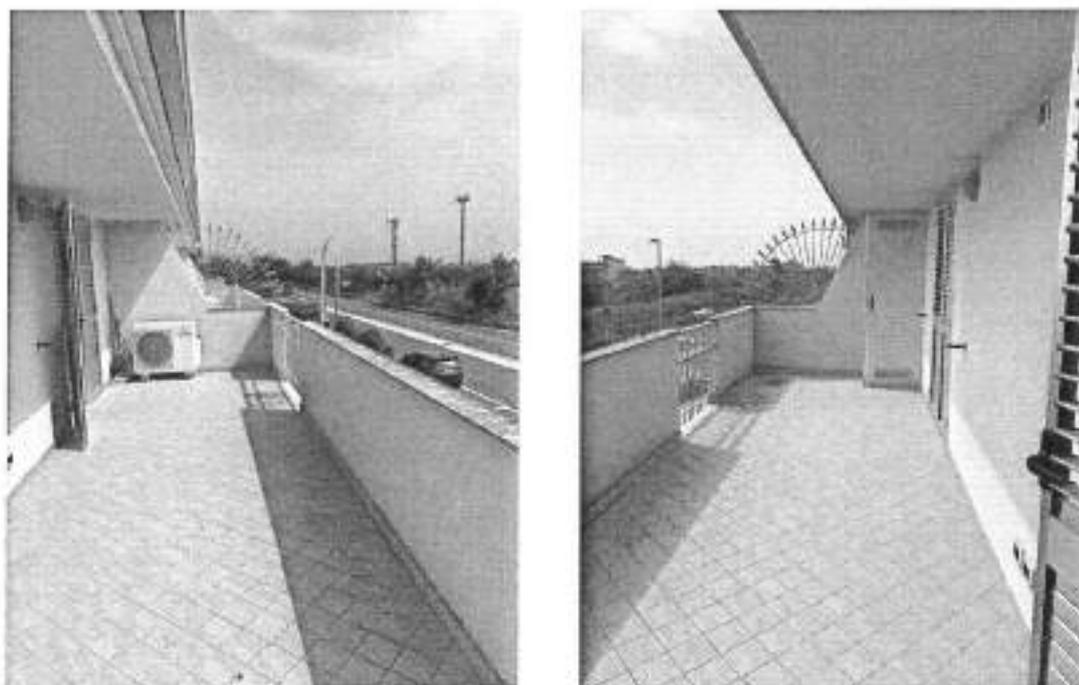


Fig. 38, 39, 40 e 41 – DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Tale unità non è dotata di energia elettrica; tale aspetto è meglio specificato al paragrafo 7. Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in Allegato D.

L'unità immobiliare identificata con il sub 38 è costituita da vani destinati ed autorizzati ad uso deposito ma adibiti ad abitazione senza le necessarie e preliminari autorizzazioni e pertanto non conforme a quanto assentito come meglio specificato al paragrafo 9 e 9.1.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso su vano adibito a pranzo/soggiorno con angolo cottura, un vano adibito a camera da letto ed un servizio igienico e balcone posto ad Ovest.



Fig. 42, 43, 44 e 45 - DETTAGLIO IMMOBILI ACCESSO PIANO PRIMO SOTTOTETTO



I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura e porte interne in legno. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di oscuranti, e tutte le pareti ed i soffitti dell'unità immobiliare risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. Il portoncino di ingresso è

del tipo blindato. Il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica ed è dotato di lucernaio.

L'unità immobiliare è dotata di impianti di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, boiler elettrico per acqua calda sanitaria e piano cottura alimentato da bombola gpl; tuttavia, si precisa che detta unità risulta destinata ad uso deposito come si evince dal Certificato di Destinazione d'Uso degli Immobili prot.n. 4720 del 18 novembre 2020 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene.

Tale unità non è dotata di energia elettrica; tale aspetto è meglio specificato al paragrafo 7.

Tutto quanto sopra è anche rilevabile dal rilievo fotografico in allegato D.

1.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, ecc. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, portici, ecc.) e di quella a servizio (depositi). Pertanto, le superfici commerciali degli immobili sono di seguito riportate:

- unità immobiliare identificata con il sub 1 posta al piano seminterrato ha una superficie commerciale di circa 95 mq.

La superficie commerciale è pari alla superficie coperta del locale comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune, i muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero e per quelli in comunione con altri locali al 50%, escludendo le eventuali intercapedini);

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie dei balconi, terrazze e similari calcolata al 10%.

- unità immobiliare identificata con il subalterno 38 posta al piano primo sottotetto ha una superficie commerciale di circa 44 mq.

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie coperta comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie dei balconi, terrazze e similari calcolata al 10%.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà, per la quota di 1/1, della [redacted] debitrice esecutata, in forza di atto di compravendita del 31 agosto 2004, repertorio 49568/13653, a firma del Notaio Andreacchio Antonio di Soverato e trascritto in data 06/09/2004 ai nn. R.G. 18407 e R.P. 12398.

Con tale l'atto la [redacted] ha acquistato dalla venditrice [redacted] appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di San Sostene in località "Portonovo", facente parte del piano di lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 4 agosto 2000, per la cui attuazione è stata stipulata apposita convenzione urbanistica in data 29 settembre 2000, rep. n. 148/2000, trascritta presso la Conservatoria in data 11 dicembre 2002 ai nn. R.G. 23460 e R.P. 17792, censito al foglio 8 particelle 1605, 1606 e 1607. Su porzione di tale terreno è stato realizzato un complesso immobiliare di cui alcune unità immobiliari sono di interesse della presente procedura.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

I beni oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risultano liberi e non occupati ad eccezione degli immobili identificati con l'ex subalterno 12 e porzione dell'ex subalterno 13 (oggetto di pignoramento) che in seguito a fusione con altre unità immobiliari site nel fabbricato adiacente, non oggetto di pignoramento, hanno costituito altra unità immobiliare di maggiore consistenza ed identificata al foglio 8, p.lla 1887, sub 62, p.lla 1886 sub 21 (non oggetto di pignoramento).

La soppressione degli immobili di interesse e la successiva fusione immobiliare che ha generato il detto immobile definitivo risulta essere effettuata con C.I.L.A. prot. n. 4389 del 3/12/2015, certificato di agibilità prot. n. 4596 del 22/12/2015 e successiva variazione catastale del 15/12/2015 prot.n. CZ0125063 e quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 22 novembre 2019 ai nn. R.G.15773 e R.P. 12660. Gli immobili risultano essere gravati da ipoteca trascritta in data 21/06/2007 ai nn. R.G. 11472 e R.P. 2555.

Dalle ricerche effettuate è emerso che gli originari subalterni 12, 13, 14 e 15, oggetto di pignoramento, già alla data del giugno 2012 erano oggetto di variazione catastale come meglio rappresentato al paragrafo 9.1.

Ebbene, il costituito immobile, della maggiore consistenza, identificato con la p.lla 1887, sub 62, p.lla 1886 sub 21 (non oggetto di pignoramento), che come detto ricomprende anche l'ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13, risulta in locazione alla società [REDACTED] e sottoposto a sequestro (confisca penale) in ordine al Decreto n. [REDACTED] – Procedimento n. [REDACTED] R.G.M.P., emesso dalla Sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Milano. La stessa società risulta in liquidazione. Pertanto, l'immobile non è nella disponibilità della società [REDACTED]

Ad ogni buon fine la scrivente ha contattato sia il Custode Giudiziario e sia il Liquidatore della predetta società al fine di espletare un sopralluogo presso la porzione di immobile oggetto di pignoramento.

In data 23 maggio è stato eseguito il detto sopralluogo alla presenza del [REDACTED] quale Liquidatore della società [REDACTED] nominato dal Tribunale di Milano – Misure di Prevenzione.

Sono state inoltre effettuate le richieste di accesso agli atti a mezzo pec presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare eventuali contratti registrati a carico di tutti gli immobili oggetto di procedura.

La stessa Agenzia, con pec del 18 maggio 2020, trasmetteva n.2 contratti di locazione in riferimento agli appartamenti identificati con i subalterni 35 e 36, in Allegato C.

Tali immobili alla data dei sopralluoghi risultano liberi e non occupati e per gli stessi il [REDACTED], dichiarava a verbale che i detti contratti erano stati disdetti e si impegnava a consegnare copia delle relative disdette mai pervenute alla scrivente C.T.U. Dalla interrogazione all'Agenzia delle Entrate si evince che per:

- **l'unità immobiliare identificata con il sub 35** risulta un contratto di locazione ad uso abitativo del 30/06/2016 registrato in data 5/07/2016 al n.2507 serie 3T. Il contratto, stipulato per la durata di 4 anni dal 30/06/2016 al 30/06/2020, è rinnovabile per i successivi quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi al conduttore disdetta ai sensi della normativa prevista e richiamata dal detto contratto;
- **l'unità immobiliare identificata con il sub 36** risulta un contratto di locazione ad uso abitativo del 01/07/2014. Il contratto, stipulato per la durata di 4 anni dal 01/07/2014 al 30/06/2018, è rinnovabile per i successivi quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi al conduttore disdetta ai sensi della normativa prevista e richiamata dal detto contratto.

Come detto, alla data del sopralluogo questi immobili risultano liberi e non occupati, con arredi di proprietà della società debitrice come dalla stessa dichiarato a verbale.

Inoltre, come meglio specificato al paragrafo 7, le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate di fornitura di energia elettrica ed i subalterni 59, 60, 35 e 36 presentano danneggiamenti agli scarichi fognari a causa di infestazione da ratti.

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 SIMILI).

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo. 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.

Per una corretta identificazione di tale valore si è svolta sia una indagine di mercato sulle più recenti trattative di compravendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e sia con riguardo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre dell'anno 2020 (elemento documentale trasmesso in allegato E).

Il fabbricato, in cui sono ricompresi i beni di stima, è posto nella zona di San Sostene marina raggiungibile dalla Strada Statale 106. L'area è caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale (anche di tipo stagionale) e nelle immediate vicinanze sono presenti servizi e attività commerciali. In termini di quotazioni immobiliari, risulta compresa nella fascia O.M.I. denominata zona E2 (di colore rosa) come indicato nella Figura 46:

- zona E2, Suburbana/fascia litoranea.

Il tratto fognario relativo ai subalterni 37 e 38, oggetto di pignoramento, è stato ripristinato dallo stesso debitore che ha effettuato anche un intervento nel pozzetto relativo al detto tratto inserendo la valvola di ritegno che impedisce accesso ai ratti.

Il tratto fognario relativo ai subalterni 59, 60, 35, 36 non è stato oggetto di ripristino in quanto per risolvere la problematica sarebbe necessario effettuare un intervento anche nel tratto fognario ricadente in corrispondenza del locale [REDACTED] attualmente bene sottoposto a confisca penale e quindi nella indisponibilità del debitore, per come dallo stesso dichiarato nel verbale di sopralluogo.

Si rappresenta che dal sopralluogo effettuato nel locale posto al piano seminterrato identificato con il sub 59 sono visibili alcuni tratti degli scarichi fognari oggetto di un recente intervento e che all'interno del locale [REDACTED] è evidente una infestazione da ratti.

dichiarava a verbale che al fine di evitare il propagarsi di tale infestazione è stato escluso (quindi non funzionante) il pozzetto relativo al tratto fognario che serve anche gli immobili oggetto di pignoramento e segnatamente i subalterni 59, 60, 35 e 36.

- Mancanza di energia elettrica a causa di assenza di cabina elettrica.

Dalle ricerche effettuate è emerso che per gli immobili di stima erano attive delle forniture temporanee di energia elettrica ad "uso cantiere edile" con relativi contatori di cantiere; tra il 2016 ed il 2018 tali forniture temporanee risultano cessate come si evince da quanto comunicato da Enel con lettera inviata a mezzo pec del 29 settembre 2020.

Inoltre, dalla Deliberazione della Giunta Comunale n.27 del 15 maggio 2020, trasmessa dall'Ufficio competente del Comune di San Sostene, si evince che è stata concessa ad [REDACTED] l'area posta in prossimità al fabbricato in cui sono ricompresi i beni di stima ed identificata al foglio 8, p.la 2463 per la posa di una cabina di trasformazione MT/BT che consentirà la fornitura di energia elettrica agli immobili ubicati nella zona circostante.

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 rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di San Sostene.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

- Difformità edilizia e catastale.

Si rileva che sono state riscontrate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono esposti ai paragrafi 9 e 9.1.

- Danneggiamento dello scarico fognario a causa di infestazione da ratti.

I locali oggetto di pignoramento e segnatamente i subalterni 59, 60, 35 e 36 presentano gli scarichi danneggiati e non utilizzabili.

Da quanto dichiarato nei verbali di sopralluogo dall'Amministratore della [REDACTED]

[REDACTED] il tratto fognario è stato interessato da danneggiamenti dovuti ad infestazioni da ratti.

Alla data dell'ultimo sopralluogo (30 dicembre 2020) non sono stati rilevati lavori in corso inerenti la realizzazione di detta cabina (con oneri a carico di tutti gli utenti interessati) e gli immobili pertanto risultano privi di corrente elettrica in quanto è cessata la fornitura ad uso cantiere e la società competente ha rimosso i relativi contatori.

I documenti afferenti sono in Allegato E.

- Lavori Strada Statale n.106 e presumibile acquisizione aree da parte del Comune di San Sostene.

In seguito all'approvazione di ANAS della delimitazione del centro abitato di San Sostene, comprendente parte di territorio posto lungo la Strada Statale n.106, sono stati effettuati dei lavori in corrispondenza dell'area prospiciente il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di stima.

Come si evince dai documenti trasmessi dall'Amministrazione Comunale, per detta zona prospiciente la S.S. n.106 è stato previsto un progetto di messa in sicurezza con la realizzazione di marciapiedi, illuminazione, miglioramento della viabilità pedonale e opere di abbellimento e arredo urbano.

Pertanto, la scrivente, al fine di riportare al Sig. Giudice quanto rilevato nel corso del sopralluogo, eseguiva accesso agli atti per tale aspetto specifico ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene, con nota prot. n. 4721 del 16/11/2020, comunicava che:

- le aree prospicienti il fabbricato sono di proprietà dei privati e nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale di San Sostene stante i lavori in corso previsti anche dall'accordo di programma del 27 febbraio 2014 tra privati e Pubblica Amministrazione;
- i lavori sono conclusi e si procederà a breve a chiedere il collaudo delle opere all'ANAS;
- come concordato con i privati, successivamente, si procederà con il frazionamento delle aree e la cessione delle stesse al Comune di San Sostene presumibilmente con una procedura di cessione bonaria e/o espropriativa ancora da definire;

- le aree, come indicate nello stralcio del progetto esecutivo allegato, saranno destinate a parcheggio, verde, marciapiede, ecc. accessibili direttamente dalla Strada Statale n.106 a servizio anche delle attività commerciali poste al piano terra e di interesse della Procedura.

Dal sopralluogo effettuato, le unità immobiliari poste al piano terra sono accessibili dall'area antistante direttamente dalla Strada Statale n.106 mentre quelle poste al piano seminterrato e al piano primo sottotetto sono raggiungibili dalla strada posta sul retro del fabbricato raggiungibile percorrendo la Via Manzoni, come anche meglio esplicitato dagli elaborati trasmessi dall'Amministrazione Comunale ed inclusi in Allegato E alla presente relazione.

Tali aspetti sono stati oggetto di approfondimento in quanto il tema dell'accessibilità ai locali risulta un elemento valutato nella stima del valore di mercato degli immobili.

- Oneri di Lottizzazione.

Il fabbricato in cui sono ricompresi i beni oggetto di stima è stato realizzato nell'ambito di un piano di lottizzazione con relativa Convenzione Urbanistica come meglio descritto al paragrafo 9. Come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di San Sostene con nota prot. n. 4721 del 16/11/2020 "non risultano oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale relativi al piano di lottizzazione."

- Fusione dei locali identificati con l'ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13 con altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

Gli immobili identificati con l'ex subalterno 12 e porzione dell'ex subalterno 13 (oggetto di pignoramento) in seguito a fusione con altre unità immobiliari site anche nel fabbricato adiacente, non oggetto di pignoramento, hanno costituito altra unità immobiliare di maggiore consistenza ed identificata al foglio 8, p.lla 1887, sub 62, p.lla 1886 sub 21 graffate (non oggetto di pignoramento).

La soppressione degli immobili di interesse e la successiva fusione immobiliare risulta essere effettuata con C.I.L.A prot. n. 4389 del 3/12/2015, certificato di agibilità prot. n. 4596 del 22/12/2015 e variazione catastale del 15/12/2015 e quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 22 novembre 2019 ai nn. R.G.15773 e R.P. 12660. Gli immobili, alla data della variazione, risultano essere gravati da ipoteca trascritta in data 21/06/2007 ai nn. R.G. 11472 e R.P. 2555.

Il costituito immobile, della maggiore consistenza (p.lla 1887, sub 62, p.lla 1886 sub 21 graffate), in locazione alla società [REDACTED] risulta sottoposto a sequestro (confisca penale) in ordine al Decreto n. [REDACTED] – Procedimento n. [REDACTED] R.G.M.P., emesso dalla Sezione Misure di Prevenzione del Tribunale di Milano. La stessa società risulta in liquidazione.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti, è risultato quanto segue.

Compravendita: a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] a firma del Notaio Antonio Andreacchio di Soverato del 31/08/2004 repertorio n.49568/13653, trascritto in data 06/09/2004 ai nn. R.G. 18407 - R.P. 12398.

La compravendita ha riguardato il terreno identificato al catasto al foglio 8 particelle 1605, 1606 e 1067 del Comune di San Sostene su cui insistono tra l'altro gli immobili di relazione.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito: contro [REDACTED] a favore di ICCREA Banca S.p.a. Istituto Centrale del Credito Cooperativo, con atto a firma del Notaio Antonio Andreacchio di Soverato del 18/06/2007 repertorio n.65233/19224, trascritto in data 21/06/2007 ai nn. R.G. 11472 - R.P.2555.

Tale atto grava sugli immobili oggetto di stima identificati al Catasto Urbano del Comune di San Sostene al foglio 8, p.lla 1887 sub 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21 e 22, tutti in corso di costruzione.

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973) Equitalia Sud S.p.a. contro [REDACTED] **a favore di Equitalia Sud S.p.a.**, a seguito di atto per Equitalia Sud S.p.a. del 15/12/2014 repertorio n. 1196/9414 trascritta in data 16/12/2014 ai nn. R.G. 14640 - R.P. 1306.

Tale atto grava sugli immobili oggetto di stima identificati al Catasto Urbano del Comune di San Sostene al foglio 8, p.lla 1887, sub 1, 2, 3, 4, 5, 38 e 53 (ex sub 12, 13,14,15).

Mutamento di denominazione o ragione sociale: a favore

[REDACTED] firma del
Notaio Antonio Andreacchio di Soverato del 07/04/2016 repertorio n. 85363/32623, trascritto in data 12/04/2016 ai nn. R.G. 4695 - R.P. 3681.

Tale atto risulta riferito, tra l'altro, agli immobili oggetto di stima quali foglio 8 p.lla 1887 sub 1, 35, 36, 37, 38, 59, 60 e p.lla 1886 sub 21 graffata con la particella 1887 sub 62.

Ipoteca Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo: [REDACTED] **a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.**, a seguito di atto per Equitalia Sud S.p.a. del 23/12/2016 repertorio n. 2280/9416 trascritta in data 27/12/2016 ai nn. R.G. 17094 - R.P. 2044.

Tale atto grava sull' immobile oggetto di stima identificati al Catasto Urbano del Comune di San Sostene al foglio 8, p.lla 1887, sub 35.

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 SUDETTI TITOLI.

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello, uso civico o vincoli di natura tutoria o inibitoria come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Sostene.

Dal certificato si desume che i terreni su cui è stato realizzato la porzione di immobile in cui sono ricompresi i beni di stima sono riportati nel Piano Regolatore Generale quale zona di piano "CT3 – residenziale turistico -artigianale – superficie interessata al 100%".

Inoltre, viene attestato che sull'area non insistono vincoli inibitori e tutori e che le particelle non sono gravate da usi civici.

Certificato di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Sostene ha trasmesso alla scrivente Certificato di Destinazione d'uso degli immobili da cui si evince che:

- i locali ubicati al piano primo sottotetto identificati al foglio 8 con la particella 1887, sub 35, 36, 37 e 38 sono destinati ad uso "locali deposito" e per gli stessi non risulta rilasciata alcuna agibilità;
- il locale identificato al foglio 8 particella 1887 sub 60 posto al piano terra del fabbricato è destinato ad uso "negozio/attività commerciale" e che per lo stesso non risulta rilasciato il certificato di agibilità;
- i locali identificati al foglio 8 particella 1887 sub 1 e 59 posti al piano seminterrato del fabbricato sono destinati ad uso "locale deposito" e che per gli stessi non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Il certificato 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.

Conformità edilizia ed urbanistica.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene, il Dipartimento dei Lavori Pubblici della Regione Calabria e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro.

Si evidenzia che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene ha trasmesso in data 18 novembre 2020 e in data 18 gennaio 2021 comunicazioni attestanti sia i titoli autorizzativi rilasciati per il fabbricato in cui sono ricompresi i beni di interesse e sia certificato di destinazione d'uso dell'area e delle singole unità immobiliari pignorate nonché nota sui lavori attinenti al tratto della Strada Statale n.106 prospiciente il detto fabbricato. Tali documenti sono in Allegato E.

Da tali comunicazioni si evince che le pratiche edilizie inerenti la realizzazione e/o la variazione dei beni oggetto di stima sono molteplici e risultano incomplete e mancanti in alcuni casi dell'autorizzazione edilizia ed in altri della documentazione a corredo delle stesse autorizzazioni rilasciate.

Pertanto, quanto di seguito esposto dalla scrivente si basa sulla visione della parziale documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e da quanto comunicato in merito dallo stesso Responsabile in seguito alle diverse istanze di accesso agli atti effettuati dalla scrivente Ctu (6 maggio, 19 giugno, 16 luglio, 3 agosto e 4 novembre 2020, 12 gennaio 2021); inoltre, la società debitrice forniva alcuni documenti inerenti la realizzazione del fabbricato.

Il Dipartimento Lavori Pubblici della Regione Calabria non ha ancora fatto pervenire alcun riscontro in merito alla richiesta della copia del progetto strutturale del fabbricato in cui sono inseriti i beni di stima.

Di seguito, una breve descrizione del processo realizzativo che ha interessato i beni di stima attraverso la descrizione delle pratiche edilizie specifiche al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli stessi in considerazione che le stesse pratiche non risultano complete mentre altre non sono state visionate in quanto non fornite dagli Enti preposti.

Ebbene, il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato all'interno del piano di lottizzazione convenzionato in località "Portonovo" della frazione marina del Comune di San Sostene.

Il piano di lottizzazione del 23/12/1999 è stato approvato con delibera n.7 del 4/08/2000 unitamente alla convenzione urbanistica 148/2000 del 29 settembre 2000, registrata in data 5 ottobre 2000 al n. 3382 e trascritta in data 11/12/2002 ai nn. R.G. 23460 e R.P. 17792.

Le opere di urbanizzazione della lottizzazione sono state collaudate in data 25/09/2003 e l'Amministrazione Comunale, con atto del 23/07/2004, rep. 48746, trascritto in data 28/09/2004 ai nn. RG 19653 e RP 13249, ha acquisito al patrimonio dell'Ente le aree standards (impianti e servizi) del piano di lottizzazione, in virtù di quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Il fabbricato è stato realizzato in seguito al Permesso di Costruire n.16/2005 rilasciato alla

■ la realizzazione di un fabbricato adibito a magazzino e civile abitazione nella frazione marina del Comune di San Sostene, in località Casolariti, ed in prossimità della Strada Statale n.106. Come detto, è stata rilasciata la sola copia del titolo autorizzativo in quanto la pratica edilizia risulta mancante di tutta la documentazione a corredo della stessa autorizzazione e quindi non è possibile individuare le caratteristiche e le dimensioni del fabbricato autorizzato.

In data 21/04/2006, con prot. 4360 (come si evince dal certificato di collaudo del fabbricato), veniva depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro il progetto strutturale per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad attività commerciale. Tale documentazione non è stata visionata in quanto non è stata rintracciata dagli Enti preposti

(richiesta effettuata sia al Comune di San Sostene e sia all'ex Ufficio del Genio Civile); alcuni elaborati venivano forniti dalla società debitrice ma non sufficienti per la disamina tecnica.

In seguito, veniva rilasciato Permesso di Costruire n.3/2007 del 23/01/2007 (istanza del 19/11/2006) in variante al Permesso di Costruire n.16/2005 per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad attività commerciali. Anche tale pratica risulta mancante sia del titolo autorizzativo e sia di diversi elaborati. ■ fomiva copia del titolo autorizzativo e di alcuni elaborati grafici.

Dalla lettura della relazione tecnica e dagli elaborati grafici inerenti lo stato di fatto e lo stato di progetto proposto in variante si evince che il fabbricato risulta composto da un piano seminterrato destinato a locali deposito, un piano terra destinato a locali magazzino ed un piano primo sottotetto praticabile e non abitabile destinato a deposito con servizi igienici; la variazione proposta riguardava la variazione dell'altezza interna del piano seminterrato da 2,39 m a 2,80 m, l'ampliamento di un locale deposito al piano seminterrato, lo spostamento delle diverse rampe di accesso al piano sottotetto sul fronte sud, la realizzazione di nuove rampe di accesso al piano sottotetto sul lato nord-ovest e la nuova distribuzione interna del piano sottotetto praticabile non abitabile senza cambio della destinazione d'uso con l'inserimento di servizi igienici e diversa distribuzione interna.

Successivamente, risulterebbe depositata una istanza di Permesso di Costruire, prot. 656 del 9 febbraio 2012, per il recupero del piano primo sottotetto con cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione. Tale documento è stato fornito dalla parte debitrice ma non risulta rilasciato e quindi non efficace. La scrivente in merito ha effettuato richiesta accesso agli atti. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene, con nota prot. n. 4718 del 18 novembre 2020, comunicava che la pratica relativa alla detta istanza non era mai stata istruita in quanto lo stesso Responsabile non era mai venuto in possesso della documentazione precisando che il Permesso di Costruire non è mai stato rilasciato e pertanto il cambio d'uso del piano primo sottotetto e le varianti al fabbricato previste sono da ritenersi non autorizzate.

In seguito, con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 5 aprile 2012, prot.n. 1592, veniva indicata la ristrutturazione architettonica con la realizzazione di una copertura in legno lamellare e la realizzazione di una scala esterna. In particolare, la scala esterna è costituita da una passerella che conduce agli immobili posti al piano primo sottotetto oggetto di stima.

In data 2 luglio 2012, con prot. n. 231446, veniva depositato il certificato di collaudo statico del fabbricato. Si precisa che dalla lettura del documento si evince che il tecnico collaudatore ha certificato che i lavori controllati sono stati eseguiti in conformità al progetto strutturale depositato al Genio Civile con prot. n. 4360 del 21/04/2006 e Permesso di Costruire in variante n.3/2007.

Con la S.C.I.A. del 9 luglio 2012, prot.n. 2936, si effettuava la fusione di n. 4 unità immobiliari poste al piano terra del fabbricato con la realizzazione di un locale destinato ad attività commerciale di maggiore dimensione (sub 53 ex sub 12, 13, 14 e 15).

Dalla visione di queste due ultime S.C.I.A., comprendenti rilievi fotografici, e segnatamente da quella con prot.n. 2936, si evince che viene riportata una diversa conformazione del fabbricato oggetto di un permesso di Costruire mai ottenuto (istanza prot. n. 656 del 9/02/ 2012).

Le maggiori variazioni si riferiscono in generale ad una modifica parziale dei prospetti dovuta ad una diversa conformazione dei balconi del piano primo sottotetto, mancata realizzazione di quelli posti sul lato Nord del fabbricato, modifica di quelli fronte strada con muretto posto a chiusura dello sbalzo a 2,50 m anziché a 1,20 m come autorizzato e modifica della facciata posta ad Ovest, diverso posizionamento di finestre e portefinestre, creazione di lucernai al piano sottotetto.

Le opere risultano realizzate senza le preventive autorizzazioni e quindi in difformità dal titolo autorizzativo.

Successivamente, con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) del 9 giugno 2015, prot.n. 1963, si eseguiva la fusione delle unità immobiliari destinate a locali deposito, posti al piano seminterrato (sub 59 ex sub 2, 3, 4 e 5).

Con C.I.L.A. del 3 dicembre 2015, prot. n.4389, con lavori di manutenzione straordinaria per ampliamento di un immobile a destinazione commerciale, veniva realizzato un nuovo locale identificato con la p.lla 1886 sub 21 - p.lla 1887 sub 62 graffate, non oggetto di pignoramento, che comprende parte dei beni oggetto di pignoramento e segnatamente l'ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13, come sarà meglio descritto in relazione.

L'ampliamento e fusione delle diverse unità immobiliari ha comportato la realizzazione di questo nuovo locale della maggiore consistenza denominato ■■■■■■■■ destinato a bar, caffetteria, piccola ristorazione, pizzeria e sala giochi.

Per tale locale è presente in atti il certificato di agibilità prot.n. 4596 del 22/12/2015.

Ebbene, dalla visione delle pratiche sopra menzionate, ed in seguito ai sopralluoghi effettuati, per gli immobili di stima risultano riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato. Poiché per gli stessi non risultano emessi provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale si propongono le sanatorie di seguito descritte.

Le unità immobiliari poste al piano primo sottotetto identificate con i sub 34, 35, 36, 37 e 38 (ex sub 19, 20, 21 e 22) sono stati autorizzati quali locali ad uso deposito. Dai sopralluoghi effettuati e dalle risultanze catastali risultano adibiti ed accatastati ad uso abitativo con diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito e pertanto difformi. Il cambio di destinazione d'uso e la diversa distribuzione interna avrebbero richiesto le preliminari autorizzazioni edilizie prima di effettuare tali interventi, in conformità alle vigenti disposizioni in materia. Tale cambio d'uso risulta non sanabile e pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione ad uso deposito praticabile e non abitabile del sottotetto in conformità a quanto autorizzato.

Inoltre, si è riscontrata una variazione prospettica dovuta ad una diversa conformazione dei balconi del piano primo sottotetto con la mancata realizzazione di quelli posti sul lato Nord, la modifica di quelli fronte strada con muretto posto a chiusura dello sbalzo a 2,50 m anziché a 1,20 m come assentito, la modifica della facciata posta ad Ovest, diverso posizionamento di finestre e portefinestre, diversa distribuzione interna e realizzazione di lucernai.

Tali interventi, realizzati senza le necessarie autorizzazioni, sono difformi rispetto a quanto approvato.

Le difformità descritte possono essere sanate con un Permesso di Costruire in sanatoria per il ripristino della originaria destinazione d'uso del piano sottotetto (ad uso deposito praticabile e non abitabile) e dei balconi prospicienti il lato fronte strada, in conformità a quanto già assentito con Permesso di Costruire n. 3/2007 e regolarizzare tutte le variazioni prospettiche, la diversa distribuzione interna e la realizzazione dei lucernai. Per i balconi fronte strada, al fine di ripristinare quanto assentito, si dovrà prevedere la demolizione del muretto esistente e la successiva realizzazione del nuovo muretto nella posizione prevista dal progetto assentito.

La detta sanatoria relativa alle unità immobiliari poste al piano primo sottotetto, identificate con i subalterni 34, 35, 36, 37 e 38, con i relativi oneri è specificata al paragrafo 10.

L'unità immobiliare posta al piano terra ed identificata con l'attuale particella 1887 sub 60 (che comprende la porzione del locale ex sub 13 e dei locali ex sub 14 ed ex sub 15) dai sopralluoghi effettuati, risulta costituita in seguito al frazionamento dell'originario locale di maggiore dimensione identificato con la p.lla 1887 sub 53 (ex sub 12, 13, 14 e 15, oggetto di pignoramento) come meglio specificato al paragrafo 9.1.

Ebbene, per il sub 60 gli interventi edilizi conseguenti al frazionamento risultano non autorizzati e sono costituiti da una diversa distribuzione interna, realizzazione di servizi igienici, diverso posizionamento e dimensionamento delle finestre lato Ovest.

Tali opere possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e variazione delle finestre e successivamente procedere con l'acquisizione del certificato di agibilità prevedendo anche la certificazione di tutti gli impianti.

La S.C.I.A. in sanatoria dell'unità immobiliare identificata con il sub 60, con i relativi oneri, è specificata al paragrafo 10.

Per quanto riguarda il locale ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13, come detto, sono ricomprese nella maggiore consistenza della p.lla 1886 sub 21 - p.lla 1887 sub 62 graffate, non oggetto di pignoramento. Tali immobili sono stati fusi con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento al fine di realizzare un locale destinato a ristorante, bar, ecc. denominato [REDACTED] non oggetto di pignoramento e gravato da confisca penale.

Le unità immobiliari pignorate (ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13) oggi sono parte integrante del locale [REDACTED] che risulta regolarmente assentito.

La eventuale messa in pristino delle porzioni pignorate richiederebbe un preliminare studio di fattibilità tecnica al fine di valutare la reale possibilità urbanistica ed edilizia di effettuare tale divisione, i costi relativi e acquisire tutte le autorizzazioni rilasciate anche per immobili non oggetto di pignoramento.

Inoltre, si dovrà effettuare successivamente un frazionamento urbanistico e catastale degli immobili (sia dell'attuale [REDACTED] e sia delle singole porzioni pignorate ex sub 12 e porzione dell'ex sub 13) con contestuale realizzazione di opere necessarie sia alla separazione fisica degli ambienti e sia degli impianti esistenti con la realizzazione di eventuali nuovi impianti.

Dal punto di vista meramente tecnico la realizzazione delle opere descritte richiederebbe una preliminare indagine anche su immobili non oggetto di pignoramento e, in considerazione della limitata superficie di detti locali (superficie lorda di circa 79 mq), i presumibili oneri relativi al frazionamento e alla successiva messa in pristino potrebbero essere superiori al valore degli immobili stessi.

Pertanto, la scrivente resta a disposizione in merito alla eventuale ulteriore indagine da effettuare per tali porzioni nella considerazione che tali aspetti erano stati anche rappresentati nella relazione preliminare depositata in data 25 maggio 2020.

L'unità immobiliare identificata con il sub 59, posta al piano seminterrato, risulta difforme da quanto autorizzato poiché presenta una maggiore altezza interna pari a 2,89 m rispetto ai 2,80 m assentiti ed una diversa distribuzione interna dovuta alla mancata realizzazione di un servizio igienico. Inoltre, il locale, autorizzato ad uso deposito (C/2), attualmente risulta accatastato ad uso commerciale (C/1) in seguito ad una variazione catastale che comporta una destinazione d'uso non conforme a quanto autorizzato; tali aspetti sono descritti al paragrafo 9.1.

Le difformità edilizie possono essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e per il ripristino della maggiore altezza interna, riportandola a 2,80 m in conformità a quanto assentito. Il ripristino potrebbe prevedere l'esecuzione di una nuova pavimentazione da realizzare su quella esistente.

La S.C.I.A. in sanatoria con i relativi oneri è specificata al paragrafo 10.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 1**, posta al piano seminterrato, risulta difforme da quanto autorizzato poiché presenta una maggiore altezza interna pari a 2,89 m rispetto ai 2,80 m assentiti ed una diversa distribuzione interna dovuta alla mancata realizzazione di un servizio igienico.

Le difformità edilizie possono essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e per il ripristino della maggiore altezza interna, riportandola a 2,80 m in conformità a quanto assentito.

Il ripristino potrebbe prevedere l'esecuzione di una nuova pavimentazione da realizzare su quella esistente.

La S.C.I.A. in sanatoria con i relativi oneri è specificata al paragrafo 10.

9.1 Conformità catastale.

In seguito ai diversi sopralluoghi e da quanto emerso dalla documentazione catastale acquisita si è riscontrato che gli immobili di causa sono stati oggetto di variazioni catastali in seguito a diversi interventi edilizi.

Le unità immobiliari poste al piano primo sottotetto identificate con i **subalterni 34, 35, 36, 37, 38** (ex sub 19, 20, 21 e 22) risultano accatastate quali abitazioni, categoria A/3, in data 14/07/2015, prot.n. CZ0074091 e in data 11/02/2014, prot. n. CZ0012894.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Poiché la destinazione d'uso riportata in catasto è difforme da quanto autorizzato urbanisticamente e senza la possibilità di effettuare alcuna sanatoria edilizia, si dovrà procedere con la variazione dell'attuale destinazione d'uso catastale da abitazione (A/3) a locale deposito praticabile e non abitabile (C/2).

Le difformità catastali possono essere sanate successivamente alla regolarizzazione urbanistica dei beni.

Regolarizzazione Catastale.

Pratica catastale - subalterno 35 per cambio d'uso catastale con variazione da categoria abitazione (A/3) a deposito (C/2) e aggiornamento dati di superficie.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa **€ 1.050,00.**

Pratica Catastale - subalterno 36 per cambio d'uso catastale con variazione da categoria abitazione (A/3) a deposito (C/2) e aggiornamento dati di superficie.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a **€ 1.050,00.**

Pratica Catastale - subalterno 37 per cambio d'uso catastale con variazione da categoria abitazione (A/3) a deposito (C/2) e aggiornamento dati di superficie.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050,00.

Pratica Catastale - subalterno 38 per cambio d'uso catastale con variazione da categoria abitazione (A/3) a deposito (C/2) e aggiornamento dati di superficie.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a € 1.050,00.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 60** **sostituisce porzione dell'ex sub 13, ex sub 14 e 15**, oggetto di pignoramento in virtù di variazione catastale del 14/12/2015, prot.n.CZ0124229.

Il locale sub 60, posto al piano terra, risulta accatastato ed inserito in mappa e la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi e pertanto, per l'immobile, non deve essere prevista alcuna regolarizzazione catastale; tuttavia è necessario effettuare un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Gli immobili identificati con **l'ex subalterno 12 e porzione dell'ex subalterno 13** (oggetto di pignoramento) in seguito a fusione con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento hanno costituito altra unità immobiliare di maggiore consistenza ed identificata al foglio 8, p.lla 188, sub 21 graffiata con la p.lla 1887 sub 62 (non oggetto di pignoramento).

Originariamente gli immobili sub 12, 13, 14 e 15, con variazione catastale del 5/06/2012, prot.n.CZ0090935, sono stati fusi generando il sub 53.

In seguito, con divisione catastale del 14/12/2015, prot.n. CZ0124229, il subalterno 53 è stato soppresso generando l'attuale subalterno 60 (porzione del sub 13, sub 14 e sub 15) ed il subalterno 61 (sub 12 e porzione del sub 13).

Il sub 61 è stato a sua volta soppresso e fuso, con variazione catastale del 15/12/2015, prot.n. CZ0125063, con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento e precisamente con la p.lla 1886 sub 17 graffata con la p.lla 1887 sub 58 e p.lla 1886 sub 19 generando l'attuale particella identificata al foglio 8, p.lla 1887, sub 62 graffata p.lla 1886 sub 21, categoria C/1, classe 2, consistenza 234 mq, non oggetto di pignoramento (attuale locale destinato a bar e ristorazione denominato XXXXXXXXXX).

L'eventuale ripristino catastale degli immobili pignorati necessita di una preliminare pratica edilizia come specificato al paragrafo 9 e gli oneri non sono di immediata valutazione in quanto richiedono indagini su immobili non oggetto di pignoramento. Ad ogni buon fine si resta a disposizione in merito alla eventuale ulteriore indagine da effettuare anche su tali immobili.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 59** **sostituisce gli ex subalterni 2, 3, 4 e 5**, oggetto di pignoramento in seguito alla variazione catastale del 29/06/2015, prot.n. CZ0068006.

Il locale sub 59, posto al piano seminterrato, risulta accatastato ed inserito in mappa; tuttavia, la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto è stato riportato un servizio igienico mai realizzato; inoltre, l'immobile risulta accatastato quale locale ad uso commerciale con la categoria C/1 mentre risulta autorizzato a locale ad uso deposito (C/2).

Tale variazione del classamento è stata effettuata dall'Agenzia del Territorio in data 24/05/2016 con prot.n. CZ0046311.

Pertanto, per tale immobile si dovrà procedere con una variazione catastale per riportare la categoria a quella di deposito conformemente a quanto autorizzato, la diversa distribuzione

interna, variare i dati relativi alle superfici e redigere nuova planimetria. Le difformità possono essere sanate successivamente alla regolarizzazione urbanistica del bene.

Regolarizzazione catastale.

Pratica Catastale – subalterno 59 per cambio d'uso catastale da categoria magazzino (C/1) a categoria deposito (C/2) e diversa distribuzione degli spazi interni.

Costo Competenze Tecniche: € 1.500,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.550,00.

L'unità immobiliare identificata con il **sub I**, posta al piano seminterrato, risulta accatastata ed inserita in mappa; tuttavia, la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non è stato realizzato il servizio igienico come invece rappresentato nell'attuale planimetria.

Pertanto, per l'immobile si dovrà procedere con una variazione catastale per diversa distribuzione interna, variazione dei dati relativi alle superfici e redigere nuova planimetria.

Le difformità possono essere sanate successivamente alla regolarizzazione urbanistica del bene.

Regolarizzazione catastale.

Pratica Catastale – subalterno 1 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50,00.

Costo complessivo presumibile per la pratica catastale pari a circa € 1.050,00.

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.

Le unità immobiliari oggetto di stima presentano delle difformità e non risultano presentate per le stesse domande di condono. Gli aspetti edilizi sono indicati al paragrafo 9 mentre la conformità catastale ed i relativi costi al paragrafo 9.1.

Le unità immobiliari ubicate al piano primo sottotetto **sub 34, 35, 36, 37 e 38** (ex sub 19, 20, 21 e 22) come descritto ampiamente al paragrafo 9 e 9.1 presentano delle difformità.

Ebbene, poiché non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di San Sostene, le difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia in quanto in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto, le difformità riscontrate possono essere sanate con un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del Testo Unico dell'Edilizia n.380 in quanto gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia alla data della realizzazione degli stessi e sia a quella attualmente vigente nel Comune, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso e della conformazione dei balconi fronte strada che dovranno essere ripristinati in conformità a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n. 3/2007.

Con il Permesso di Costruire si potrà sanare la diversa distribuzione interna, tutte le variazioni prospettiche e la realizzazione dei lucernai in copertura e ripristinare, come detto, sia la destinazione ad uso deposito del piano e sia la conformazione dei balconi prospicienti il lato fronte strada in conformità al progetto assentito con Permesso di Costruire n.3 del 2007. Per i balconi fronte strada dovrà essere prevista la demolizione del muretto esistente e la successiva realizzazione del nuovo muretto nella posizione prevista dal progetto assentito.

Inoltre, al permesso di costruire si dovrà accludere il deposito del progetto strutturale dei lucernai presso l'ex Ufficio del Genio Civile in quanto il Regolamento Regionale 20/2020 pubblicato in data 4 gennaio 2021 "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica" stabilisce l'iter procedurale da seguire per il rilascio dell'autorizzazione o del deposito individuando gli interventi nell'allegato denominato A3, distinguendoli nei diversi elenchi.

I lucernai rilevati hanno le caratteristiche previste al punto 29 dell'elenco C dell'Allegato A3 "interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità" e quindi dovrà essere depositato il progetto strutturale, con prevista procedura telematica, presso i servizi tecnici della Regione Calabria (ex Genio Civile).

Il fabbricato è dotato di certificato di collaudo prot.n. 231446 del 2 luglio 2012.

Il rilascio del permesso in sanatoria richiede il pagamento degli oneri, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Poiché la sanatoria è riferita ad unità immobiliari posti al piano sottotetto, il pagamento degli oneri in misura doppia è riferita solo al costo di costruzione; tuttavia, dagli incontri avuti con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene, non rilevando alcun aumento di superficie del piano sottotetto, la corresponsione di oneri si concretizza con il pagamento di una sanzione amministrativa per la realizzazione della diversa distribuzione interna che è stabilita in € 1.000,00 in riferimento ad ogni unità immobiliare.

La pratica edilizia di sanatoria potrebbe essere riferita all'intero piano con un notevole risparmio dei costi in quanto trattata quale pratica unica.

Ad ogni buon fine, di seguito, la regolarizzazione riferita alle singole unità immobiliari con i relativi costi.

Regolarizzazione edilizia.

Pratica Edilizia - unità immobiliare identificata con il **subalterno 35**. Regolarizzabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 del Testo Unico n. 380.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene e pratica per la Regione Calabria – Assessorato ai LL.PP.: € 2.500,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 46,48.

Costo complessivo presumibile: € 3.546,48.

In tale costo è ricompresa anche la quota parte relativa alla sanatoria del sub 34, bene comune ai sub 35, 36, 37 e 38.

Pratica Edilizia - unità immobiliare identificata con il **subalterno 36**. Regularizzabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 del Testo Unico n. 380.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene e pratica per la Regione Calabria – Assessorato ai LL.PP.: € 2.500,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 77,46.

Costo per demolizione e ricostruzione balconi: € 800,00 oltre Iva.

Costo complessivo presumibile: € 4.377,46.

In tale costo é ricompresa anche la quota parte relativa alla sanatoria del sub 34, bene comune ai sub 35, 36, 37 e 38.

Pratica Edilizia - unità immobiliare identificata con il **subalterno 37**. Regularizzabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 del Testo Unico n. 380.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene e pratica per la Regione Calabria – Assessorato ai LL.PP.: € 3.000,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 77,46.

Costo per demolizione e ricostruzione balconi: € 800,00 oltre Iva.

Costo complessivo presumibile: € 4.877,46.

In tale costo é ricompresa anche la quota parte relativa alla sanatoria del sub 34, bene comune ai sub 35, 36, 37 e 38.

Pratica Edilizia - unità immobiliare identificata con il **subalterno 38**. Regularizzabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 del Testo Unico n. 380.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene e pratica per la Regione Calabria – Assessorato ai LL.PP.: € 3.000,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 46,48.

Costo complessivo presumibile: € 4.046,48.

In tale costo é ricompresa anche la quota parte relativa alla sanatoria del sub 34, bene comune ai sub 35, 36, 37 e 38.

Le difformità riscontrate per l'unità immobiliare identificata con il **sub 60** possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna e variazione delle finestre e successivamente procedere con l'acquisizione del certificato di agibilità prevedendo anche la certificazione di tutti gli impianti.

Pertanto, le difformità possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del Testo Unico dell'Edilizia n.380 e poiché l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Regularizzazione edilizia.

Pratica Edilizia – unità immobiliare identificata con il **subalterno 60**. Regularizzabile mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del Testo Unico n.380 per diversa distribuzione interna e variazione finestre.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene:

€ 1.500,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 52,00.

Costo complesso presumibile: € 2.552,00.

Le difformità riscontrate per l'unità immobiliare identificata con il **subalterno 59**, costituite da una diversa distribuzione interna dovuta alla mancata realizzazione di un servizio igienico e alla maggiore altezza utile interna pari a 2,89 m rispetto ai 2,80 m assentiti, possono essere sanati con una S.C.I.A. in sanatoria prevedendo il ripristino dell'altezza originaria assentita.

La fattibilità della S.C.I.A. in sanatoria è subordinata al ripristino dell'altezza interna.

L'intervento di ripristino potrebbe prevedere la realizzazione di una nuova pavimentazione da realizzare su quella esistente al fine di riportare l'altezza interna a 2,80 m.

Le difformità possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del Testo Unico dell'Edilizia n.380 e poiché l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Regolarizzazione edilizia.

Pratica Edilizia - unità immobiliare identificata con il **subalterno 59**. Regolarizzabile mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del Testo Unico n.380 per ripristino altezza e diversa distribuzione interna.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene:

€ 1.500,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 52,00.

Esecuzione lavori per ripristino altezza interna: € 27.000,00 oltre Iva.

Costo complessivo presumibile: € 29.552,00.

Le difformità riscontrate per l'unità immobiliare identificata con il **subalterno 1**, costituite da una diversa distribuzione interna dovuta alla mancata realizzazione di un servizio igienico e alla maggiore altezza utile interna pari a 2,89 m rispetto ai 2,80 m assentiti, possono essere sanati con una S.C.I.A. in sanatoria prevedendo il ripristino dell'altezza originaria assentita con Permesso di Costruire n 3/2007.

La fattibilità della S.C.I.A. in sanatoria è subordinata al ripristino dell'altezza interna.

L'intervento di ripristino potrebbe prevedere la realizzazione di una nuova pavimentazione da realizzare su quella esistente al fine di riportare l'altezza interna a 2,80 m.

Le difformità possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del Testo Unico dell'Edilizia n.380 e poiché l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Regolarizzazione edilizia.

Pratica Edilizia - unità immobiliare identificata con il **subalterno 1**. Regolarizzabile mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del Testo Unico n.380 per ripristino altezza interna e diversa distribuzione interna.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di San Sostene:

€ 1.000,00 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000,00.

Costo Contributi Comunali: € 52,00.

Esecuzione lavori per ripristino altezza interna: € 6.700 oltre Iva.

Costo complessivo presumibile: € 8.752,00.

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

Le unità immobiliari identificate con i subalterni 35, 36, 37 e 38 sono dotate di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di impianti di raffrescamento/riscaldamento con pompa di calore, boiler elettrico per acqua calda sanitaria e piano cottura alimentato da bombola gpl.

Le unità immobiliari sono state autorizzate quali locale di deposito praticabile e non abitabile e pertanto adibiti abusivamente ad abitazione e non dotate di Certificato di Agibilità.

Poiché per tali immobili non è possibile sanare urbanisticamente il cambio d'uso ma è prevista una messa in pristino con variazione catastale da abitazione a deposito, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, allo stato, la scrivente non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica in quanto, effettuata la variazione catastale propedeutica alla vendita, per i locali ad uso deposito non è previsto il rilascio dell'Attestato; tuttavia, la scrivente rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi.

Inoltre, i locali non sono dotati di energia elettrica e segnatamente i subalterni 35 e 36 presentano gli scarichi danneggiati e non utilizzabili a causa di infestazione da ratti, per come descritto al paragrafo 7.

L'unità immobiliare identificata con il sub 60 presenta impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico e non risulta dotata di Certificato di Agibilità che viene rilasciato quando l'immobile è anche dotato delle certificazioni di conformità degli impianti.

Per gli impianti la sottoscritta non ha riscontrato le dichiarazioni di conformità alle norme e ritiene che gli stessi debbano essere adeguati alle norme in materia di sicurezza.

Per l'unità immobiliare è stato riscontrato Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 3/10/2029, che si trasmette in Allegato E.

Inoltre, il locale non è dotato di energia elettrica e presenta gli scarichi danneggiati e non utilizzabili a causa di infestazione da ratti, per come descritto al paragrafo 7.

L'unità immobiliare identificata con il sub 59 presenta impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico. L'unità immobiliare è stata autorizzata quale locale deposito e non risulta dotata di Certificato di Agibilità.

Poiché l'immobile è accatastato quale locale ad uso commerciale, mentre risulta autorizzato a locale ad uso deposito, è previsto che si proceda ad una variazione catastale attribuendo la categoria deposito conformemente a quanto autorizzato.

Pertanto, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, la scrivente non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto, effettuata la variazione catastale, propedeutica per la vendita, per i locali ad uso deposito non è previsto il rilascio dell'Attestato; tuttavia, la scrivente rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi.

Inoltre il locale non è dotato di energia elettrica e il tratto fognario è stato interessato da danneggiamenti dovuti ad infestazioni da ratti come specificato al paragrafo 7.

L'unità immobiliare sub 1 presenta impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico; tuttavia, non è dotata di fornitura di energia elettrica come specificato al paragrafo 7.

12. CONCLUSIONI.

Lotto 1 - Unità immobiliare identificata al foglio 8, particella 1887, sub 1.

Valore stimato dell'immobile = € 47.500,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 8.752,00.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 1** = € 47.500,00 - € 8.752,00 = **€ 38.748,00.**

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € 1.050, come specificato al paragrafo 9.1.

Lotto 2 - Unità immobiliare identificata al foglio 8, particella 1887, sub 59.

Valore stimato dell'immobile = € 178.000,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 29.552,00.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 2** = € 178.000,00 - € 29.552,00 = **€ 148.448,00.**

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € 1.550, come specificato al paragrafo 9.1.

Lotto 3 - Unità immobiliare identificata al foglio 8, particella 1887, sub 60.

Valore stimato dell'immobile = € 197.800,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 2.552,00.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 3** = € 197.800,00 - € 2.552,00 = **€ 195.248,00.**

Lotto 4 - Unità immobiliare identificata al **foglio 8, particella 1887, sub 35.**

Valore stimato dell'immobile = € 23.500,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 3.546,48.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 4** = € 23.500,00 - € 3.546,48 = **€ 19.953,52.**

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € 1.050, come specificato al paragrafo 9.1.

Lotto 5 - Unità immobiliare identificata al **foglio 8, particella 1887, sub 36.**

Valore stimato dell'immobile = € 44.500,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 4.377,46.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 5** = € 44.500,00 - € 4.377,46 = **€ 40.122,54.**

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € 1.050, come specificato al paragrafo 9.1.

Lotto 6 - Unità immobiliare identificata al **foglio 8, particella 1887, sub 37.**

Valore stimato dell'immobile = € 39.000,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 4.877,46.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 6** = € 39.000,00 - € 4.877,46 = **€ 34.122,54.**

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € 1.050, come specificato al paragrafo 9.1.

Lotto 7 - Unità immobiliare identificata al foglio 8, particella 1887, sub 38.

Valore stimato dell'immobile = € 22.000,00.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi presumibili relativi alla sanabilità edilizia delle difformità rilevate (di cui al paragrafo 10) stimati in € 4.046,48.

Pertanto,

il **Valore di Vendita del Lotto 7** = € 22.000,00 - € 4.046,48 = **€ 17.953,52.**

Inoltre, i costi per la regolarizzazione catastale sono stimati per un importo presumibile pari a € 1.050, come specificato al paragrafo 9.1.

* * *

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

Catanzaro, li 23 gennaio 2021

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio