



TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE



Esecuzione Forzata

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro



N. R. G. E.
117/2022

Giudice d.ssa CHIARA DI CREDICO

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

Technico incaricato: geom. Francesco Catalano

*iscritto al collegio dei geometri della provincia di
Catanzaro al N. 2732*

C.F. CTLFNC76M18C352F - P.Iva 02213480797

con studio in Satriano (CZ)

Via Corso Vittorio Emanuele 276

cellulare: 3473023970pec.:

francesco.catalano1@geopec.it



Conferimento incarico e mandato ricevuto.....	3
Premessa	6
Svolgimento operazioni di sopralluogo.....	7
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....	7
Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene	9
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	12
Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	13
Punto 4 - Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);	13
Punto 5 - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;	20
Punto 6 - In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;	22
Punto 7- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali	



spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 23

Punto 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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 24

Punto 9 - La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; 24

Punto 10 - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 25

Punto 11 - La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00; 25

Elenco Allegati..... 27

Conferimento incarico e mandato ricevuto

Il **Giudice delle Esecuzioni, dottoressa CHIARA DI CREDICO**, ha nominato il sottoscritto, **Geom. Francesco Catalano**, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Catanzaro col n. **2732** esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **117/2022 R.G. Espr.**, ed ha disposto che, l'esperto stimatore provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. **567 comma 2° c.p.c.** ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. **568 C.P.C.** come modificato dalla legge n. **132/2015**:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- Punto 04** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- Punto 07** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura



condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**Punto 08**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Punto 09

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

**Punto 10**

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Punto 11**

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla



situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. **498 c.p.c.** l'udienza del **16/05/2023, ore 10,30**; ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro **20 gg.** dal conferimento dell'incarico), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis commi 3° e 4°** disp. att. C.P.C., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata del 16/05/2023, ore 10,30 e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

In data **14 Novembre 2023**, il sottoscritto ha trasmesso via PEC alla Cancelleria formale atto di accettazione dell'incarico con firma digitale.

In data **15 Luglio 2024**, il sottoscritto ha depositato la perizia di stima.

Il Giudice dell'esecuzione, con pec del 28 novembre 2024, chiede integrazione alla perizia di stima, contenente la completa risposta al quesito n. 10 entro 31 gennaio 2025.

Con Atto di Pignoramento, notificato in data **26/10/2022**, consegnato il **27/10/2022**, alla [REDACTED] (debitore esecutato), la [REDACTED]

[REDACTED] studio associato **TORELLI** (avv. Maria Rosaria Torelli ed avv. Marco Torelli), PEC: **studiolegaletorelli@pec.it** ha chiesto contro la [REDACTED]

[REDACTED] per come sopra generalizzata, fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili, di proprietà della stessa, siti nel Comune di **TAVERNA (CZ), VIALE PRIMO MAGGIO** e precisamente:

BENI IMMOBILI:

1- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2.

2- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4.

3- UFFICIO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5.

4- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6.

Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le **operazioni peritali** hanno avuto inizio in data **28/11/2023** alle ore **15:00** presso l'immobile pignorato, in **TAVERNA (CZ), VIALE 1 MAGGIO**, previa comunicazione alle parti.

Nell'occasione, alla presenza: dell'avv. **TASSONI ALESSANDRA** (custode giudiziario), della **[REDACTED]** (debitore esecutato), il sottoscritto ha eseguito un'ispezione generale del bene pignorato e un rilievo metrico.

Sono state inoltre eseguite diverse riprese fotografiche all'interno e all'esterno del bene oggetto di pignoramento.

Alle ore **11:00**, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, lo stesso è stato confermato e sottoscritto dagli astanti.

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Per il bene oggetto di pignoramento, identificati :

1- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO TAVERNA (CZ)

88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2.

2- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO

MAGGIO TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4.

3- UFFICIO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT -

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5.

4- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ)

88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6.

la certificazione risale ad un atto di accettazione di eredità trascritto in data **02/03/2020** in morte di **[REDACTED]** proprietario di 1/3 dei beni pignorati la rimanente quota di 2/3 era già in proprietà di **[REDACTED]**.

Ed infatti, gli immobili sono pervenuti alla signora [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in proprietà in comunione legale con il marito [REDACTED] nato il [REDACTED] per averli costruiti sul terreno edificabile acquistato dai medesimi per la quota di $\frac{2}{3}$ con atto di compravendita del 13/01/1986 Notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro, registrato in Catanzaro il 03/02/1986 al n.ro 539, trascritto il 12/2 / 1986 ai nn. 2917/2649 da potere [REDACTED] essendo la medesima [REDACTED] già proprietaria della restante quota di un terzo; la restante quota di $\frac{1}{3}$ è pervenuta per titoli antecedenti il 1986.

Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene

Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$:

- 1- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2. (d'ora in poi immobile A)
- 2- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4. (d'ora in poi immobile B)
- 3- UFFICIO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5. (d'ora in poi immobile C)
- 4- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6. (d'ora in poi immobile D)

Il bene è localizzato con le coordinate geografiche: N 39.021962, E 16.582780 confinante strada comunale Viale I maggio;

La storia catastale del terreno su cui insiste il fabbricato è la seguente:

L'intero immobile è stato edificato dai Coniu [REDACTED] su un terreno pervenuto dai medesimi per la quota di 2/3 con atto di compravendita del 13/01/1986 Notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro, registrato in Catanzaro il 03/02/1986 al n.ro 539, trascritto il 12/2 / 1986 ai nn.2917/2649 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] essendo la medesima [REDACTED] già proprietaria della restante quota di un terzo; la restante quota di 1/3 è pervenuta per titoli antecedenti il 1986 sulla particella foglio 43 particella 130, con licenza edilizia n. 10/88, licenza di variante 10/89 concessione edilizia in sanatoria 77 e 78 del 2007.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Taverna (Cz), in un'area di Espansione nel cuore dell'abitato, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione, ed ha accesso dalla strada Comunale - con toponomastica Viale I MAGGIO.

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed uno interrato e sottotetto praticabile con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

L'unità immobiliare "A" censita in catasto **LOCALE DEPOSITO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** - Tipo Catasto: **NCEU** - Classe: **C2** - Foglio: **43** - Particella: **723** - Subalterno: **2 seminterrato**, censito come deposito e adibito a magazzino/deposito, in uso ed utilizzo dalla [REDACTED] ha una consistenza di un unico vano e si compone di: ambio ambiente adibito a magazzino deposito rustico per una superficie commerciale lorda di 205 mq.

L'unità immobiliare "B" censita in catasto **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** - Tipo Catasto: **NCEU** - Classe: **A2** - Foglio: **43** - Particella: **723** - Subalterno:

4 piano 1 e secondo, censito come abitazione, in uso ed utilizzo [REDACTED]
[REDACTED] ha una consistenza di 14 vani per una superficie commerciale lorda di 537 mq.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate si evince, rispetto alla planimetria catastale una diversa distribuzione degli spazi interni, due vani sono stati uniti all'unità immobiliare "C" sanabile con una comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni pagando una sanzione di 516 euro per omessa comunicazione.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare "C" censita in catasto **UFFICIO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5** piano terra, censito come ufficio, ma utilizzato come unità abitativa in uso ed utilizzo dal [REDACTED]
[REDACTED] ha una consistenza di 6 vani per una superficie commerciale lorda di 150 mq.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate si evince, rispetto alla planimetria catastale una diversa distribuzione degli spazi interni, due vani sono stati uniti all'unità immobiliare "B" sanabile con una comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni pagando una sanzione di 516 euro per omessa comunicazione.

L'unità immobiliare "D" censita in catasto **LOCALE DEPOSITO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** - Tipo Catasto: **NCEU** - Classe: **C2** - Foglio: **43** - Particella: **723** - Subalterno: **6 seminterrato**, censito come deposito è adibito a cucina rustica, in uso ed utilizzo [REDACTED] Gloria ha una consistenza di un unico vano più accessori e si compone di: ambio ambiente adibito a cucina rustica con angolo salotto, piccolo servizio igienico e piccolo ripostiglio per una superficie commerciale lorda di 153 mq.

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Il titolo di proprietà del bene in capo alla debitrice esecutata è il seguente:

accettazione di eredità trascritto in data 02/03/2020 in morte di [REDACTED] proprietario di 1/3 dei beni pignorati la rimanente quota di 2/3 era già in proprietà della [REDACTED]

Ed infatti, gli immobili sono pervenuti alla signora [REDACTED] per la quota di 1/2 in proprietà in comunione legale con il marito [REDACTED]

[REDACTED] 04

[REDACTED] per averli costruiti sul terreno edificabile acquistato dai medesimi per la quota di 2/3 con atto di compravendita del 13/01/1986 Notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro, registrato in Catanzaro il 0 * 3 / 2 / 1986 al n.ro 539, trascritto il 12/2 / 1986 ai nn.2917/2649 da potere [REDACTED]

essendo la medesima [REDACTED] già proprietaria della restante quota di un terzo; la restante quota di 1/3 è pervenuta per titoli antecedenti il 1986.

Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Il bene è in possesso ed in utilizzo del debitore esecutato [REDACTED] unità immobiliare "C", che ricomprende anche due vani dell'unità immobiliare "B" è in utilizzo come abitazione da [REDACTED]

Dalle verifiche condotte invece presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzato.

Punto 9 – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita presso il Comune di Taverna (Cz), e dalla documentazione fornita dalla s [REDACTED] nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico non risulta conforme al provvedimento autorizzativo

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia n. 10/88, licenza di variante 10/89 concessione edilizia in sanatoria 77 e 78 del 2007.

Dal raffronto tra la planimetria dell'appartamento allegata alla Concessione Edilizia, con quella rilevata in corso di sopralluogo sono state riscontrate: una diversa destinazione e distribuzione degli spazi interni per il bene "C", di conseguenza risultano rispetto al titolo edilizio due vani in meno al lotto "B", accorpati al lotto "C"; una diversa

destinazione per il lotto "D".

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- Sono state riscontrate anomalie edilizie rispetto a quanto assentito licenza edilizia n. 10/88, licenza di variante 10/89 concessione edilizia in sanatoria 77 e 78 del 2007.

Le difformità riscontrate sul lotto "B e C" non sono di carattere abusivo, pertanto sanabili con una Scia in sanatoria e successiva variazione catastale.

La Diversa Destinazione riscontrata nel Lotto "D" non è di carattere abusivo Sanabile con una scia Per cambio di Destinazione d'uso in Sanatoria e successiva variazione Catastale.

I Costi sono riassumibili :

1) Scia in sanatoria lotto "B e C"

- Sanzione amministrativa €. 516,00
- Diritti Segreteria SUE €. 50,00
- Parcella Tecnico €. 1000,00
- Variazione Catastale €. 500,00



TOTALE €. 2.066,00



2) Scia in sanatoria lotto "D"

- Sanzione amministrativa €. 516,00
- Diritti Segreteria SUE €. 50,00
- Parcella Tecnico €. 1000,00
- Variazione Catastale €. 250,00



TOTALE €. 1.816,00





Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **05/02/2025**

Il C.T.U.

Geom. Francesco Catalano