

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.° 22/2025 r.g.es..

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- Creditore
MARTE SPV SRL
- Debitore
[REDACTED]

IL CTU
Architetto Viviana Scarfone



PREMESSA

In data 31-03-2025, la scrivente Arch.Viviana Scarfone iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, veniva nominata **C.T.U.** nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe con provvedimento del G.E. del 31/03/2025 e notificato per mezzo PEC. in data 31/03/2025

La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il Giuramento di rito, per rispondere ai quesiti, qui di seguito riportati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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;
- 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);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 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;
- 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;
- 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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 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;

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 pretrattato di € 200,00;

ATTIVITA' DI PERIZIA

Studiati gli Atti di causa, la sottoscritta previa dichiarazione d'inizio operazioni peritali tramite comunicazione alle parti, per mezzo mail, dell'inizio delle attività di perizia in data 17.04.2025. alle ore 16 pm.,poi rettificato e concordato con le parti alle ore 11,00 am presso l'immobile sito in via Tirana Cropani Marina - Loc. Sena (CZ). In tale occasione, la sottoscritta si è trovata alla presenza dei [REDACTED] proprietaria dell'immobile oggetto di causa, e l'Avv.to Maiolo Milena in qualità di Custode Giudiziale, [REDACTED]

La sottoscritta da inizio alle procedure peritali con il rilievo fotografico degli ambienti, dopo aver dato visione ai presenti dei fascicoli di causa.

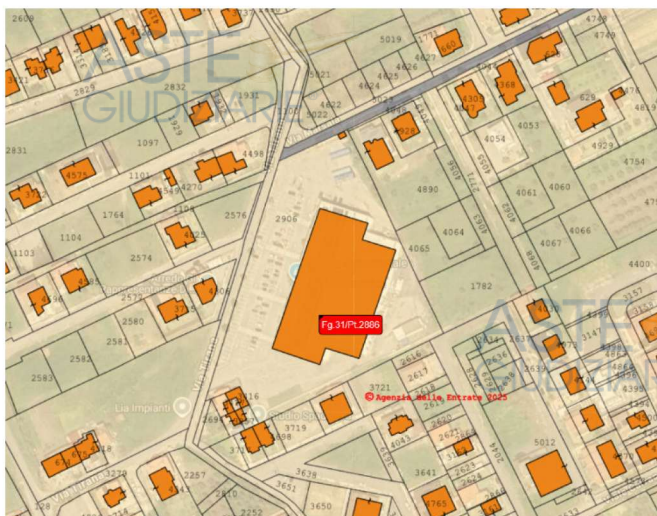
Le operazioni di rilievo terminavano nella stessa giornata alle ore 12,00 am con stesura di apposito verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

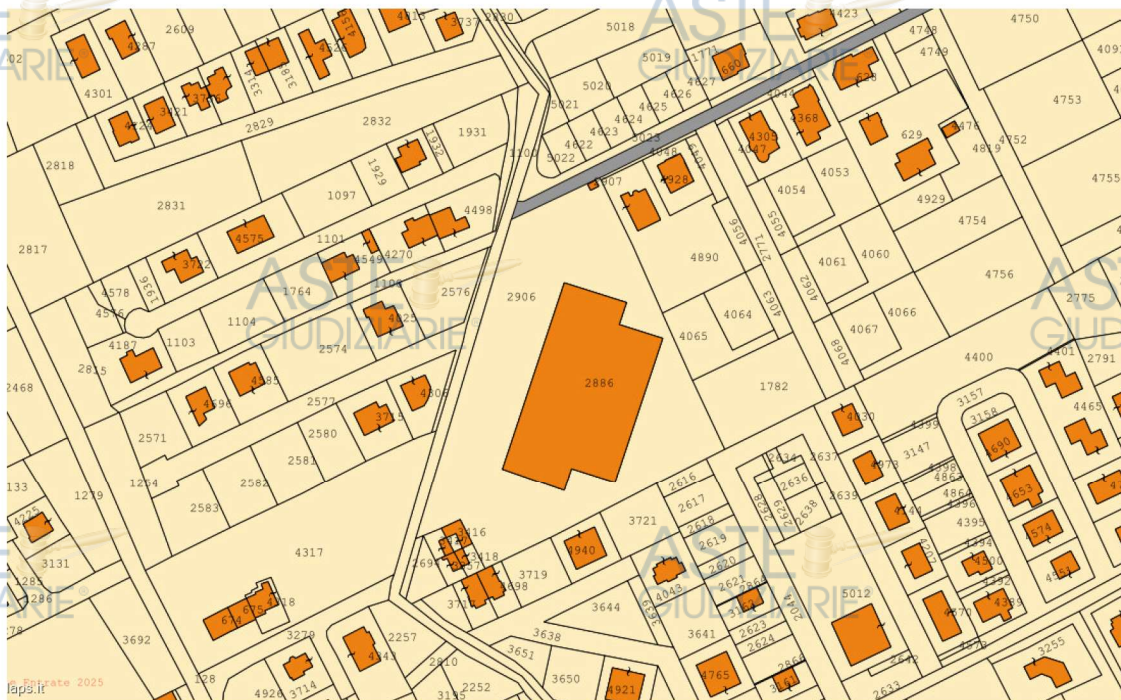
IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'ORDINANZA DEL 31.03.2025

L'immobile oggetto di causa è un immobile facente parte di un complesso edilizio ad uso commerciale denominato “ Centro Commerciale La Torre “ sito nel Comune di Cropani in località Sena , Via Tirana snc.

- L'immobile è individuato presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati al Foglio **31, Part. 2886, Sub 28** , derivante dalla fusione della particella 2886 , sub 17, sub 18 , Categoria **C/1b)**, Classe **2**, Consistenza **95 m2** – piano terra.

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA GENERALE - posizione dell'immobile





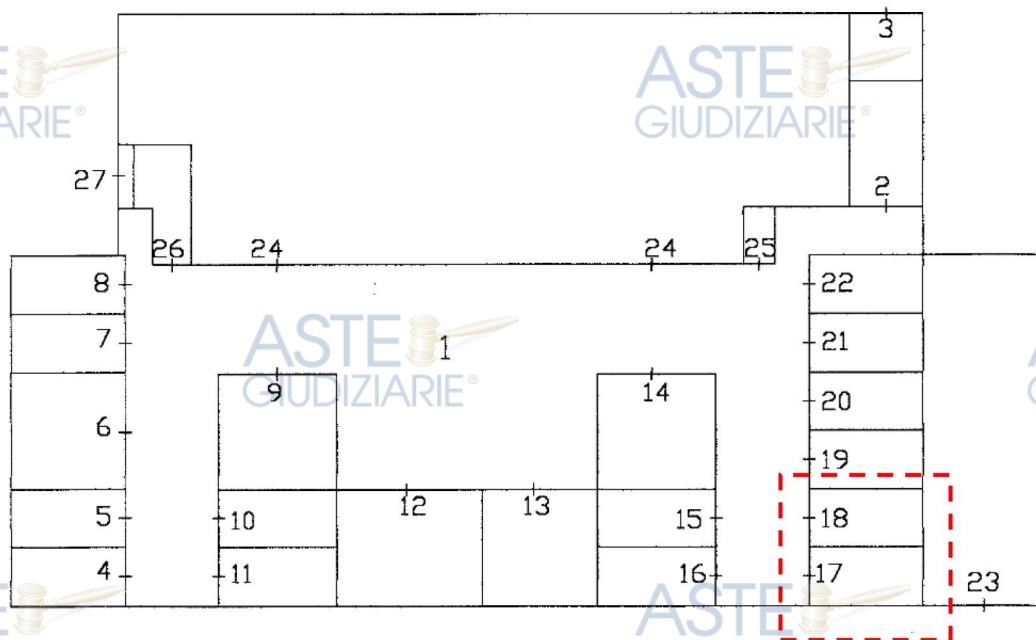
Riferimento Catastale .

Foglio 31 - Part 2886 – sub 28.

Derivante dalla fusione delle particella 17-18

ELABORATO PLANIMETRICO

SCALA 1 / 5 0 0



Elaborato Planimetrico del Centro Commerciale

L'immobile, magazzino adibito ad attività commerciale che si sviluppa su un unico Piano Terra, facente parte di un intero corpo di fabbrica denominato Centro Commerciale la Torre .

Secondo quanto accertato da indagini presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Cropani (Cz) fu realizzato con : - Concessione Edilizia n° 36 del 13.06.2000 - Con rilascio di certificato di Agibilità rilasciato dall'ente in data 27.07.2002

Così come da indagini effettuate sempre presso gli uffici preposti del territorio, non vi sono ad oggi vincoli particolari sull'immobile né di natura condominiale né di natura storica - artistica.

Foglio 31 Particella 2886 Subalterno 28

- Rendita: Euro 912,58
- Categoria C/1a), Classe 2,

SUP CALPESTABILE netta

- Wc mq 3,61
- Disimpegno mq 2,00
- Ripostiglio mq 7,88
- Area espositiva 81,50
-
- Sup.interna utile 95,00
- Sup.interna lorda 97,00 mq



Ingresso attività commerciale

Motore di ricerca :

<https://earth.google.com/web/search/Centro+Commerciale+%22La+Torre%22,+Via+Tirana,+Cropani,+Province+of+Catanzaro,+Italy>



“ A seguito della richiesta di finanziamento da parte [REDACTED], di mutuo ipotecario concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro spa, finalizzato all'acquisto della piena proprietà del seguente immobile, facente parte del complesso edilizio ad uso commerciale denominato “ Centro Commerciale La Torre “ ubicato nel comune di Cropani in località Sena, della [REDACTED], con sede in Cropani , nella vendita furono connessi i diritti accessori, pertinenze, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso edilizio del quale quanto alienato è parte, come per legge o per destinazione, così come meglio specificato nel Regolamento. condominiale del suddetto complesso (tutto ciò, riportato nell'atto di compravendita registrato il 25.10.2002 - n°3571-Rep.n°121616) .

Prezzo convenuto tra le parti fu di 154.937,00 Euro oltre iva

- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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;

Al momento del primo sopralluogo avvenuto in data 17.04.2025 , alla presenza dell'Avv. Maiolo Milena in qualità di custode Giudiziale , e della [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile posto a pignoramento, la quale dichiara che, sull'immobile vi è un contratto di locazione (tale registrato presso l'agenzia delle entrate REGISTRAZIONE: N. 5293 SERIE 3T DEL 17/11/2022) a favore del figlio , il quale ha poi sublocato con contratto , (registrato all'agenzia dell'entrate REGISTRAZIONE: N. 5308 - SERIE 3T - 17/11/2022) al [REDACTED] presente al momento dell'attività di verifica. La debitrice in tale occasione ha dichiarato di percepire sia lei che il figlio, un canone per l'affitto del negozio

In merito alla comunicazione Pec. in data 03.06.2025, pervenuta dal custode Giudiziale Avv. Milena Maiolo , quale fa presente che a seguito di una sua visita presso l'immobile oggetto della procedura, ha riscontrato delle infiltrazioni che nel primo sopralluogo non si evidenziavano per la presenza del mobilio d'arredo del negozio. Quindi si è successivamente provveduto ad effettuare un secondo sopralluogo.



la

Il secondo sopralluogo effettuato In data 16.06.2025, alle 16,00 pm su richiesta del Custode per verificare la presenza di infiltrazioni, che evidenziate dopo lo sgombero del locale , non sortivano alcuna rilevanza, come sopra in foto evidenziato, in quanto era uno scrostamento di pittura su una pregressa riparazione per infiltrazioni, effettuata su un canale pluviale passante nel punto in cui si evidenziano i danni.

- al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Il bene così come si presenta essendo un negozio, non potrebbe essere nè diviso sia per le dimensioni, sia per opportunità commerciali. Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile di proprietà della [REDACTED], Si presenta come di seguito esposto :

- Premesso che : - la valutazione e stima dell'immobile, è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Ma anche sulla scorta della comparazione di immobili in vendita della stessa zone. Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

- ✓ La **superficie commerciale/ catastale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
- ✓ I **valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

"I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

L'immobile periziato risulta essere in discrete condizioni, esso presenta una superficie interna utile di circa **95,00 mq** così come di seguito indicato.

NEGOZIO		95,00 Mq (metri quadrati)
Sup. Commerciale		97,00 mq
Area espositiva		81,50 mq
Bagno		3,61 mq
Disimpegno		2,00 mq
Ripostiglio		7,88 mq
sup.utile (calpestabile)		95,00 MQ

Il negozio è dotato di tre ampie vetrine di cui due sono vetrine ed una è ingresso, suddiviso con pareti in cartongesso, composto da un'area espositiva, un bagno di servizio, un ripostiglio adibito a locale deposito, 2 camerini. Inoltre è stata realizzata una controsoffittatura con illuminazione a faretti, ed è dotato come la maggior parte degli altri locali all'interno dello stesso parco commerciale, di rivelatori antincendio. All'esterno del negozio vi è uno spazio condominiale per tutte le attività presenti dell'interno, in modo da garantire ai fruitori, non solo di poter sostare ma anche di poter parcheggiare al di fuori dello stabile il mezzo in un'area di parcheggio molto comoda.

(Immagine scattata al secondo sopralluogo)

(Immagine scattata al primo sopralluogo)



- L'impianto elettrico risale all'anno della costruzione del fabbricato così come l'impianto idraulico.

- il controsoffitto realizzato con lastre di cartongesso ancorate ad una struttura metallica "montanti" . allestito con faretti e dispositivi antincendio, tinteggiato bianco. I materiali di utilizzo non sono di pregio ma l'intero stabile è in condizione discreta. (Da indagini effettuate presso gli archivi del SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE SETTORE URBANISTICA, non sono emersi provvedimenti di carattere urbanistico a carico dell'immobile stesso,)

- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Per quanto concerne gli impianti, e le loro certificazioni si rimanda allo stato di realizzazione dell'immobile, non avendo avuto alcun riscontro non si può produrre nessuna documentazione aggiuntiva se non quella che emerge dal materiale fotografico, e da quanto rilevato al momento del sopralluogo e reperito su richiesta presso la sede comunale a corredo della stessa relazione.

STIMA DELL'IMMOBILE

L'analisi si rimette alla valutazione del valore stimato dell'immobile in possesso [REDACTED], si tiene in considerazione non solo la superficie rilevata, ma gli elementi di rifinitura presenti in ogni parte dello stesso.

Si evidenzia che la valutazione eseguita è riferita ai beni nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano, e supposti pienamente disponibili e liberi da ogni vincolo contrattuale o meno, (nel caso di specie inizialmente l'immobile era occupato da altra attività poi cessata) che ne possa limitare il suo godimento, liberi da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

Tipologia	95,00 Mq (metri quadrati)
------------------	----------------------------------

Superficie Commerciale 97,00 mq

Di cui 95 sup calpestabile netta

Oltre al riferimento delle quotazioni OMI, si è utilizzato un Coefficiente di merito, in relazione alle caratteristiche costruttive del negozio e al contesto in cui sorge ,rispetto a certi valori.

Nello specifico, per negozi e botteghe i principali coefficienti di merito da utilizzare sono:

- +50% (posizioni molto favorevoli al commercio);
- +20% (posizioni favorevoli al commercio);
- 0% (posizioni ordinarie);
- -30% (posizioni poco favorevoli al commercio);
- +20% (altezza soffitti superiore a 4,5 metri).

Inoltre, nel caso di **locazione di immobili ad uso commerciale** il coefficiente di merito a cui fare riferimento nel calcolo del valore di mercato è -20% per locazioni con scadenza a 6 anni e -30% per immobili già avviati commercialmente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CROPANI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA%20LITORANEA

Codice zona: E3

Microzona: 0

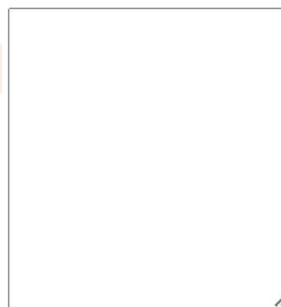
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Stampa

Legenda



Il più probabile valore di mercato ricalibrato in funzione di tutti gli elementi a corredo dell'unità, porta ad una deduzione di valore complessivo del bene che risulta essere di Valore Di Mercato €/mq :

- Negozio : 1.050 €/mq (Valore Min. tab.OMI) x 97,00 mq = € 101.850,00
- € 101.850,00 - 30% = € 71.295,00
- **Totale € 71.295,00**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :

- Risposta alla richiesta formulata da parte del Custode Giudiziale sulla congruità del prezzo locativo.

Arch. Viviana Scarfone

Vico 3° Gelso Bianco n°10 - 88100 Catanzaro - Mob. +39 393.8155608

viviana.scarfone@archiworldpec.it

Alla cortese attenzione del Custode giudiziale Avv. Milena Maiolo

avvmilenamaiolo@pec.it

Con la presente, ed in risposta a quanto notificatomi per mezzo pec, in data 08.05.2025, in risposta alla richiesta di congruità dell'importo pagato per l'occupazione dell'immobile.

La sottoscritta Arch. Viviana Scarfone, nominata estimatore, in data 31.03.2025, nella Procedura Esecutiva n°22/2025 presso il Tribunale Ordinario Di Catanzaro, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi :- a seguito di ricerche e confronti, ed analizzando il luogo dove è ubicato l'immobile, all'interno del centro commerciale La Torre in Via Tirana, 12, 88051 Cropani CE, in un contesto prettamente turistico, che per la maggiore, subisce affluenza di utenza nei periodi estivi.

Premesso che, per la valutazione si sono analizzati più elementi quali :
- il contesto, il mercato immobiliare, la struttura all'interno della quale vi sono più attività commerciali molte delle quali chiuse.

si ritiene che un importo congruo per il pagamento del canone locativo rispetto al mercato ed alle caratteristiche dell'immobile, sia di 450,00 Euro al mese, /di 5.400,00 Euro annui.

Distinti saluti

08.05.2025

Arch. Viviana Scarfone



Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone



TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 22/2025 r.g.espr.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi ,

visto l'atto di pignoramento notificato,

vista l'istanza di vendita depositata,

vista la nota di trascrizione del pignoramento ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata,

visti ed applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173bis disp. att. c.p.c.;

considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.;

valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*,

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del 16.09.2025 ore 11:00,

Nomina quale Custode giudiziale esterno l'avv. Milena Maiolo,

Nomina esperto per la valutazione del compendio pignorato l'arch. Scarfone Viviana affinché provveda, SOLO DOPO che il Custode/GE abbiano attestato che del compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia secondo le indicazioni delle circolari sopra indicate e che si sia assolto a quanto previsto dalla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata, nonché previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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;
- 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);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;
- 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;
- 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;
- 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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 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;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;
Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta con allegata



documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e “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”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE 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, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell’esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell’edilizia convenzionata o agevolata, e con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art. 173^{bis} commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta** prima dell’udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e 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.

AUTORIZZA il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Agenzia delle Entrate e dell’Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

CONVOCA l’esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l’espletamento di detto incombenza **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l’incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato



sino ad un massimo di 48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione). L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

DISPONE

che, a cura del creditore procedente, il presente provvedimento sia notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, depositando poi comprova nel fascicolo telematico.

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'offerta di acquisto per la quota pignorata, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, se il bene non è divisibile in natura, si potrà procedere previa instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c. alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.

Catanzaro, lì 31/03/2025

Il G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi



Richiesta / Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il COMUNE
di CROPANI - SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SUAP

19/05/25, 16:14

Messaggi - Webmail PEC

richiesta accesso atti

Da **viviana.scarfone@archiworldpec.it** <viviana.scarfone@archiworldpec.it>
A **lavoripubblici.cropani@asmepec.it** <lavoripubblici.cropani@asmepec.it>
Data martedì 13 maggio 2025 - 11:14

Con la presente, la sottoscritta, nominata dal Giudice dell'esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro Dott. F. Rinaldi, in merito alla **Procedura esecutiva immobiliare n. 22/2025 r.g.espr.** Chiede: - di poter accedere alla posizione documentale in merito 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;

Immobile identificato nel catasto - Comune di CROPANI (D181) (CZ) - Foglio 31 Particella 2886 Subalterno 28 .
si alle planimetria generale del complesso commerciale dove sono identificati i Sub .
allo stato odierno il sub di riferimento è il 28 , ma in origine , erano il 17,18 poi successivamente unificati.

distinti saluti

Arch.Viviana Scarfone

DOC_1830735792.pdf

05/09/25, 13:07

Messaggi | Webmail PEC

ACCESSO ATTI CENTRO COMMERCIALE LA TORRE - CROPANI -
RISCONTRO

Da **urbanistica.cropani@asmepec.it** <urbanistica.cropani@asmepec.it>
A **viviana.scarfone@archiworldpec.it** <viviana.scarfone@archiworldpec.it>
Data Thursday 15 May 2025 - 09:29

SI TRASMETTE QUANTO RICHIESTO CON NOTA PEC DEL 13/05/2025 PROT. 5048.

DISTINTI SALUTI

Questa e-mail e i relativi allegati possono contenere informazioni riservate esclusivamente al DESTINATARIO specificato in indirizzo. Le informazioni trasmesse attraverso la presente e-mail ed i suoi allegati sono diretti esclusivamente al destinatario e devono ritenersi riservati con divieto di diffusione e di uso salva espressa autorizzazione. Se la presente e-mail e i suoi allegati fossero stati ricevuti per errore da persona diversa dal destinatario siete pregati di distruggere tutto quanto ricevuto e di informare il mittente con lo stesso mezzo. Qualunque utilizzazione, divulgazione o copia non autorizzata di questa comunicazione è rigorosamente vietata e comporta violazione delle disposizioni di Legge sulla tutela dei dati personali REGOLAMENTO EUROPEO 2016/679. Grazie per la collaborazione

AGIBILITA' E PDC LA TORRE.pdf

Giudice Dott.sa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch.Viviana Scarfone

16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CROPANI

Provincia di Catanzaro

UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

CERTIFICATO DI ABITABILITA' ED AGIBILITA' D.P.R. N° 425 DEL 22.04.1994

- Vista l'istanza del 14.06.2002 n°3131 presentata dall' [REDACTED] l. tendente ad ottenere il certificato di agibilità per un edificio da destinare a CENTRO COMMERCIALE edificato in Cropani alla Via Tirana
- Vista la propria nota n° 3171 in data 17.06.2002 con la quale è stato sospeso il procedimento amministrativo ed è stata richiesta integrazione documentale alla Ditta richiedente
- Visto che con nota n° 4032 del 25.07.2002 con la quale la ditta [REDACTED] ha provveduto a inoltrare la documentazione richiesta consistente in :
DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI art. 4 comma 1 D.P.R. 425/94
DICHIARAZIONE COMPROVANTE L'ISCRIZIONE IN CATASTO DELL'IMMOBILE
CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI LEGGE 46/90,
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 D.P.R. 12.01.1998 N° 37 RILASCIATO DAL COMPETENTE COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI CATANZARO
- Vista la Dichiarazione redatta ai sensi dell'art.4 comma 1 del D.P.R. 22 Aprile 1994, n.425, da parte del tecnico Progettista e Direttore dei lavori dalla quale risulta la conformità dei lavori al progetto assentito con concessione edilizia n°36/00, 48/01, variante 30/02 per antincendio, D.I.A. 39/02. L'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, e l'agibilità all'uso dei locali e la conformità delle opere alle norme sul risparmio energetico, l'esecuzione dei lavori atti a favorire e superare l'accesso alle persone con impedita capacità motoria o sensoriale ai sensi della legge 13/1989.
- Visto la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte e certificazione di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90, da [REDACTED] della impresa installatrice [REDACTED] CERTIFICATO DEL 02.07.2002
- Visto l'iscrizione in catasto dell'immobile al Fg. 31 particella 2886 subaltemi in progressione algebrica dal n° 1 al n° 25;
- Visto il collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] giusta attestazione di deposito in data 02.04.2002 prot. n°3000 DEL 02.04.2002
- Visto il D.P.R. del 22/4/1994, n. 425 ;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTORIZZA

- ad ogni effetto di legge, l'agibilità e l'abitabilità del fabbricato censiti in catasto al fg 31 particella 2886 in progressione algebrica dall'1 al 25.

Cropani, lì 27.07.2002

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Marilena APRIGLIANO)

[Handwritten signature]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI CROPANI
Provincia di CATANZARO
UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA n° 48 del 07.09.2001

NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA
per la costruzione in ampliamento di un edificio ad uso
commerciale già autorizzato con C.E. n° 36/2000 in località
"Sena" del comune di Cropani all'interno del Piano di
Lottizzazione Convenzionata della [REDACTED]

IL RESPONSABILE DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA l'istanza di concessione edilizia presentata in data 10.07.2001, acquisita agli atti
in pari data con prot. n° 4379 del [REDACTED] con sede in [REDACTED]

VISTO il progetto allegato, redatto da [REDACTED]
[REDACTED] per la costruzione in ampliamento di un fabbricato in c.a. precompresso da
adibire a centro commerciale già autorizzato con C.E. n° 36/2000 all'interno del Piano
di Lottizzazione Convenzionata della [REDACTED] individuabile al N.C.T. del
comune di Cropani al foglio di mappa n° 31 con la particella n° 152;

VISTA la documentazione dalla quale risulta che il richiedente ha titolo per richiedere la
suddetta concessione ;

VISTE le leggi: 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10;
5 agosto 1978 n. 457, 25 marzo 1982, n. 94 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive
modificazioni e integrazioni, e l'art. 4 della legge 4 dicembre 1993 n. 493, come sostituito
dal comma 60, art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

VISTI il regolamento edilizio e le norme tecniche di attuazione dello strumento
urbanistico vigente ed operante, le norme tecniche di attuazione del progetto di P.d.L.
convenzionata nonché il regolamento di igiene e polizia urbana ;

VISTA : La convenzione urbanistica stipulata in data 05.06.2000 repertorio n° 9/2000 fra
il comune di Cropani e la [REDACTED]

VISTO : il contenuto dell'Atto Unilaterale d'obbligo

VISTE : le leggi 1 giugno 1939, n. 1089; 29 giugno 1939, n. 1497; 8 agosto 1985, n.
431; 6 dicembre 1991, n. 394;



VISTA la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e successive modificazione ed integrazioni;

VISTA la legge 9 gennaio 1989, n. 122;

VISTA la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

VISTA la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

LETTA la proposta motivata del responsabile del procedimento ex art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, così come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 662/96;

VERIFICATO che la progettata opera in ampliamento di cui alla presente concessione, rientra nei casi di concessione onerosa a mente della legge 28.01.1977 n° 10 e Deliberazione del Consiglio Comunale di Cropani n° 76 del 28.11.1991, per cui la stessa è subordinata alla corresponsione dei seguenti tributi :

a) Lire 1.187.500 a titolo di urbanizzazione secondaria da corrispondere al rilascio della presente ;

b) Lire 4.740.000 a titolo di costo di costruzione in sei rate da corrispondere a cadenza semestrale, la prima delle quali già versata e la restante parte garantita con polizza fidijussoria allegata;

VISTO il parere favorevole reso dalla Unità Operativa di Igiene Pubblica presso l'A.S.L. n° 7 di Catanzaro con nota n° 4145 del 12.06.2000;

VISTO l'art. 6 commi 2 e 3 della legge 15 maggio 1997, n° 127;

RILASCIA

all' [REDACTED] in persona dell'Amministratore Unico [REDACTED]
[REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED]

NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA

richiesta per eseguire i lavori descritti in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti terzi.

I lavori dovranno essere iniziati entro max dodici mesi dalla data del rilascio della presente concessione, pena la decadenza della concessione stessa ed il termine per

l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a max trentasei mesi dal rilascio della presente concessione.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1) Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

a) denuncia, presso l'ufficio del Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086;

b) deposito, ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (recante: "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici") e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della legge, a cura del proprietario o di chi ne ha titolo, del progetto e nella relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della già citata legge n. 10/91 ai sensi del reg. di attuazione di cui D.M. n. 412 del 26.8.1993 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 242 del 14.10.1993, ottenendo l'attestazione

dell'avvenuto deposito da parte degli Uffici comunali;

c) richiesta dei punti fissi di allineamento e di quote.

2) Qualora l'Impresa esecutrice o il Direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare della concessione provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.

3) Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi della concessione, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, l'assistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza. Allo stesso dovrà essere esibita la concessione o autorizzazione edilizia e le eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie di variante.

4) Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio

competente.

5) In caso di occupazione di suolo pubblico, di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere

restituite nello stesso stato in cui sono state consegnare, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.

6) Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di rifrangenti. Ogni spigolo, angolo sporgente, dovrà essere munito di apposita lampada a vetri rossi e che dovrà restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.

7) Per l'allacciamento ai servizi comunali dovrà essere presentata preventiva richiesta. I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo il rilascio dell'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti diritti e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino degli spazi — proprietà pubblici. Le cauzioni versate potranno essere restituite solo dopo il nulla-osta dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuto ripristino a regola d'arte delle proprietà comunali interessate.

8) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e le precauzioni atte ad evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone, e per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi.

9) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

10) Eventuali sottoservizi di pubblica utilità esistenti nel lotto, dovranno essere spostati a cura e spese del titolare della concessione.

11) Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi, tanto ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 425/94.

12) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di abitabilità/agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori in ordine a quanto stabilito dal d.P.R 22 aprile 1994 n. 425. Va altresì allegata, tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.

13) Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi.

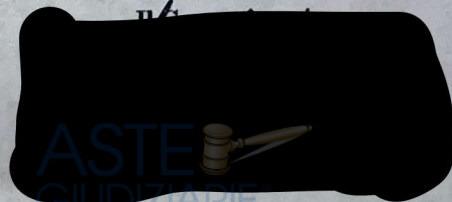
14) Per quanto non esplicitamente riportato nella presente concessione è fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni in materia di: sicurezza antincendi, norme tecniche per la progettazione esecuzione e collaudo di edifici in muratura, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, norme per la sicurezza degli impianti, nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.

15) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Cropani, li 07.09.2001

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Ing. Luigi La Porta



ASTE
GIUDIZIARIE®Visura catastali- ispezione ipotecariaASTE
GIUDIZIARIE®

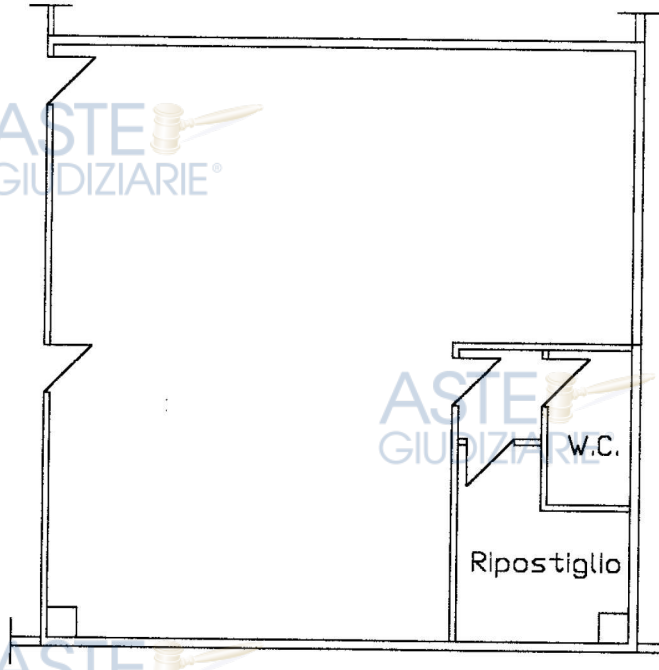
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED]
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cropani
Via Tirana civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: [REDACTED]
Foglio: 31
Particella: 2886
Subalterno: 28

Geometri
Prov. Catanzaro N. 2720

Scheda n. 1 Scala 1:100





ULTERIORE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :

o Verbale di sopralluogo

o Fotografie



La sottoscritta dichiara di rimanere a disposizione nell'eventualità di dover rispondere ad ulteriormente chiarimenti, ringraziando per la carica concessa l'Onorevole Tribunale ed il G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi , per la fiducia accordatagli.



IL CTU

Architetto Viviana Scarfone



Giudice Dott.sa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

