

In data 12.06.2025, il G.E Dott.ssa Chiara Di Credico ha disposto l'integrazione alla relazione peritale ovvero la richiesta di risposta compiuta ai quesiti nn. 9 e 10 (Allegato 1) di cui al Verbale di Conferimento Incarico ovvero:

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;*

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;*

A tal uopo, al fine di fornire compiuta risposta ai quesiti nn. 9 – 10 si è provveduto ad inoltrare – nuovamente – richiesta di accesso agli atti al competente ufficio tecnico comunale di Squillace (Allegato 2).

In data 25.06.2025 è stata ricevuta a mezzo pec l'attestazione prot. n. 6564 del 25.06.2025 (Allegato 3) da cui si evince in maniera inquivocabile che:

*"L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 44 del 11/10/1991, di cui si allega copia. Nell'archivio comunale non sono stati reperiti altri titoli edilizi - comunque denominati - neanche in capo ai Sigg.ri [REDACTED] ovvero in testa al precedente proprietario Sig. [REDACTED]*

*Altresì, non sono stati trovati né certificazioni di agibilità né ordinanze di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi."*

Si evidenzia, inoltre, che le opere accertate durante il sopralluogo effettuato non rientrano tra quelle di cui all' art. 6 "Attività Edilizia Libera" del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e che – come già specificato nella

relazione di stima depositata - l'area in cui insiste l'immobile ricade all'interno della perimetrazione di vincolo di cui al Decreto Ministeriale del 21.12.1999 (in [blu](#) è stata identificata l'area in cui ricade l'immobile oggetto della procedura).



Il vincolo di cui al Decreto Ministeriale del 21.12.1999 (Codice Sitap 185004) è riportato anche nell'Aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica (Q.T.R.P) approvato con DCR n. 134 del 01.08.2016.

Alla luce di quanto emerso, in relazione ai quesiti nn. 9 e 10, si rappresenta quanto segue:

#### Risposta al quesito n. 9:

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 44 dell'11.10.1991 mentre risultano assenti i titoli edilizi per la realizzazione dei manufatti accertati durante il sopralluogo e di seguito riepilogati:

- Tettoia in legno lamellare ovvero realizzazione di portico (prospetto principale) di dimensioni circa 5,90m x 2,80m con  $H_{max} = 2,76m$  ed  $H_{min} = 2,56m$ ;
- Tettoia in legno lamellare ovvero realizzazione di portico (prospetto posteriore - retro) di dimensioni circa 2,45m x 4,06m con  $H_{max} = 2,76m$  ed  $H_{min} = 2,56m$ ;
- Realizzazione di un vano tecnico sul retro dell'abitazione di dimensioni circa 1,00m x 2,90m ed altezza pari a circa 2,20m;
- Realizzazione di un vano chiuso adibito a cucina di circa 16 mq con altezza massima pari a 2,65m ed altezza minima pari a 2,43m (altezza inferiore al limite minimo per l'abitabilità di 2,70m).

**Risposta al quesito n. 10:**

Gli interventi realizzati sono da ritenersi non sanabili poiché interessano un bene ricadente in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Ministeriale del 21.12.1999. Si precisa che, così come disposto dall'art.146 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii *"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. ..."*

Catanzaro, 08.07.2025

L' Esperto Estimatore

Ing. Silvia Costa



N.R.Es.Imm. 91/2024



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
*Esecuzioni Immobiliari*

Il Giudice dell'esecuzione,

Vista la perizia di stima depositata in data 4.6.2025;

Vista in particolare la risposta al quesito n. 9 e al quesito n. 10;

**P.Q.M.**

Invita lo stimatore a compulsare gli enti competenti, ad integrare la relazione peritale, fornendo compiuta risposta ai quesiti nn. 9 e 10 e a depositarla nel fascicolo telematico;

Dispone che l'esperto stimatore presenzi all'udienza del 10.7.2025.

Si comunichi.

*Catanzaro, 12/06/2025.*

IL G.E.

*Chiara Di Credico*



## Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024

Da [silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu) <[silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu)>  
A [ufficiotecnico.squillace](mailto:ufficiotecnico.squillace@asmepec.it) <[ufficiotecnico.squillace@asmepec.it](mailto:ufficiotecnico.squillace@asmepec.it)>, [protocollo.squillace](mailto:protocollo.squillace@asmepec.it) <[protocollo.squillace@asmepec.it](mailto:protocollo.squillace@asmepec.it)>  
Data giovedì 12 giugno 2025 - 16:59

Alla C.A. del Responsabile dell'Area Tecnica  
Settore Urbanistica del Comune di Squillace (CZ)

[ufficiotecnico.squillace@asmepec.it](mailto:ufficiotecnico.squillace@asmepec.it)  
[protocollo.squillace@asmepec.it](mailto:protocollo.squillace@asmepec.it)

OGGETTO: Richiesta di Accesso agli atti amministrativi - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 91/2024

La sottoscritta Ing. Silvia Costa, in qualità di Esperto Estimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Di Credico del Tribunale di Catanzaro nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024;

## CHIEDE

che vengano fornite tutte le informazioni, al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto dalla A.G., relative ai titoli abilitativi dell'immobile attualmente in capo ai Sigg. [redacted] individuato catastalmente al Fg. 30 part. 272 facente parte del complesso denominato Porto Rhoca edificato in forza di Concessione Edilizia n.44 del 1991.

Inoltre, si chiede, se vi siano pratiche edilizie a nome dei summenzionati proprietari o in capo al precedente proprietario Sig. [redacted].  
Si resta in attesa di un riscontro.

Cordialmente  
Ing. Silvia Costa

Si allega:  
- Visura Storica dell'Immobile;  
- conferimento incarico da parte dell'A.G.  
- provvedimento notificato alla scrivente in data 12.06.2025

Allegato V.1 - Visura storica dell'immobile.pdf  
17959407a.pdf  
4769732a.pdf

## Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <[posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it)>  
A [silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu) <[silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu)>  
Data giovedì 12 giugno 2025 - 16:59

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 12/06/2025 alle ore 16:59:18 (+0200) il messaggio  
"Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024" proveniente da  
"silvia.costa2@ingpec.eu"  
ed indirizzato a:  
protocollo.squillace@asmepec.it ("posta certificata") ufficio tecnico.squillace@asmepec.it ("posta  
certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec21061.20250612165918.168908.553.1.58@pec.aruba.it

 [datacert.xml](#)  
 [anima.p7s](#)

## Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <[posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it)>  
A [silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu) <[silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu)>  
Data giovedì 12 giugno 2025 - 16:59

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/06/2025 alle ore 16:59:19 (+0200) il messaggio  
"Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024" proveniente da  
"silvia.costa2@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "ufficiotecnico.squillace@asmepec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21061.20250612165918.168908.553.1.5B@pec.aruba.it

 daticert.xml  
 postacert.xml  
 smima.p7s

## Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <[posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it)>  
A [silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu) <[silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu)>  
Data giovedì 12 giugno 2025 - 16:59

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/06/2025 alle ore 16:59:19 (+0200) il messaggio  
"Richiesta di Accesso agli atti\_Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91/2024" proveniente da  
"silvia.costa2@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "protocollo.squillace@asrnepec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21061.20250612165918.168908.553.1.5B@pec.aruba.it

 daticert.xml  
 postacert.xml  
 smima.p7s

Sede: Piazza Municipio, n° 1 - 88069 Squillace (CZ)  
Codice Fiscale: 00182160796  
<http://www.comune.squillace.cz.it>  
PEC: [ufficiotecnico.squillace@asmepec.it](mailto:ufficiotecnico.squillace@asmepec.it)

## CITTÀ DI SQUILLACE

(Provincia di Catanzaro)



**Settore Tecnico**

Ing. Silvia Costa  
Consulente Tecnico d'Ufficio  
PEC: [silvia.costa2@ingpec.eu](mailto:silvia.costa2@ingpec.eu)

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare RG 91/2024 Tribunale di Catanzaro.  
Riscontro richiesta accesso agli atti amministrativi.

In riscontro alla Sua richiesta di pari oggetto, trasmessa via PEC, acclarata agli atti in data 13/06/2025 al prot. n° 6193, si comunica quanto appresso.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 44 del 11/10/1991, di cui si allega copia.

Nell'archivio comunale non sono stati reperiti altri titoli edilizi - comunque denominati - neanche in capo ai Sigg. [redacted] ovvero in testa al precedente proprietario Sig. [redacted]

Altresì, non sono stati trovati né certificazioni di agibilità né ordinanze di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Distinti saluti

Il Responsabile del Settore Tecnico

f.to\* [redacted]

\* "firma autografa sostituita a mezzo stampa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. n. 39/1993".

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PRATICA EDILIZIA N. ....

ANNO .....

Prot. n. ....

li .....

11 OTT 1991

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONCESSIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. 44

(1) ..... EDILIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## IL SINDACO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista la domanda di concessione presentata da lla

(F) Cod. Fisc.

residente in Catanzaro via n.

in data 11/5/1991 protocollo n. 1885 con gli elaborati di progetti allegati  
per la esecuzione di costruzione di unità immobiliari del II° intervento "Sotto  
re B", nell'ambito del P.di L. adottato con delibera del C.C.n. 75/1989

piani ..... vani ..... utili ..... accessori .....

destinazione civili abitazioni

ubicato in Squillace via Località "Gebiola"

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio ..... col n. .... di mq. ....

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di

proprietaria

come risulta dalla documentazione esibita

Viste le altre caratteristiche del progetto xx

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| — Superficie utile                              | mq. |
| — Altezza massima                               | ml. |
| — Volume                                        | mc. |
| — Arretramento dal ciglio stradale              | ml. |
| — Arretramento dai confini interni di proprietà | ml. |

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 24/6/1991

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto il benessere in data (1) del

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione ~~non ricade~~ nel caso di concessione gratuita;

Vista la ~~convenzione~~ ~~atto unilaterale d'obbligo~~ registrata a Catanzaro il 21/5/1990

vol. e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di il art.

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) ed il costo di costruzione determinati in complessiva L. 5.923.200, di cui la 1<sup>a</sup> rata di L. 2.961.600 è stata già versata presso la Tesoreria Comunale-Banca Popolare Cooperativa di Crotone-Filiale di Borgia con bolletta n. 298 del 30/9/91, mentre per la rimanente somma di L. 2.961.600 la ditta medesima ha prestato polizza

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione in data fidejussorie nn. D1701996110 e n. D1701996211 del 2/10/91 della SAI Assicurazioni

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire corrispondente al % del costo di costruzione

XXXXXX

X  
X  
X

X  
X  
X  
X  
X

XXXX

XX  
XX

## CONCEDE

1) alla

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti dei terzi:

a) inizio lavori: entro un anno dal rilascio della presente;

b) termine di ultimazione: entro due anni dal rilascio della presente;

c) versamento al Comune del contributo di L. (2) come di seguito:

entro il

L. entro il

L. entro il

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere.

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Censio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (Legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Sono stati determinati in L. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5.11.1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Il Comune si riserva la riscossione di eventuale tasse applicabili ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10 successive e precedenti;

8) È fatto obbligo di avvisare gli enti assicurativi e previdenziali prima dell'inizio dei lavori;

9) Durante l'esecuzione dei lavori è fatto obbligo di osservare le eventuali prescrizioni impartite dal Genio Civile col foglio di cui sopra.

10) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

12) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

13) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

14) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

15) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

IL SINDACO

(On. Guido Mantella)

*Pubblicata all'albo Pretorio in data 11/10/91 al n. 64/bis -*

#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di ..... dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. .... consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di .....

li .....

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COSTA SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d4612a5403b2a1e2278a4ba37d234c