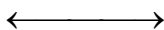






TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 29/2016**R.G.E. VERTENTE TRA BANCA MONTE DEI****PASCHI DI SIENA S.P.A. CONTRO** 
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE (G.O.T.): dott. FRANCESCO TALLARICO****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. OTTAVIANO FERRIERI**, nato a

Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti,
175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).



Giorno 03/06/2016, il signor Giudice dell'Esecuzione (G.O.T.),
dott. Francesco Tallarico, disponeva la nomina del
sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente
tecnico d'ufficio nella causa **N. 29/2016 R.G.E.** vertente tra: **Banca
Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** contro 


Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti
posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ) p.IVA 02342440795
Sedi Operative: C/da Passeri, 50 - 88040 Martirano Lombardo (CZ); Via Mario Paola vico I, 11 - 88046 Lamezia Terme
(CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795
E-mail: info@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it



567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate,



- ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
- 10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 11) *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*
- 12) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 13) *In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 14) *Verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 15) *Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di*



vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Sponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

- 16) *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
- 17) *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- *Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che*



riguardavano espressamente i beni indagati;

- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Terinese (CZ), al fine del rilascio della copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area in cui ricadono i cespiti eseguiti;
- Ufficio Usi Civici del Comune di Nocera Terinese (CZ) per accertare eventuali gravami sui suoli pignorati;
- Ufficio Notarile del dott. Perrella Gianluca, notaio in Catanzaro, al fine di reperire i titoli di proprietà dei cespiti in esame;



- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Verona, grazie alle informazioni salienti offerte dal liquidatore durante i sopralluoghi compiuti in loco.

Dopo aver prestato fedele giuramento innanzi al cancellerie, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 29/2016 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali, tramite corriere espresso, con le quali fissava la data di sopralluogo dei cespiti eseguiti, da svolgersi il 30 giugno 2016, alle ore 9:30 presso Nocera Terinese - zona Marina - (CZ), Loc. Marina De Luca dove risulta ubicato il complesso alberghiero oggetto d'indagine **(vedi allegato M)**.

Ai patrocinatori della parte precedente, altresì, la comunicazione era inoltrata tramite PEC.

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro, presso i luoghi di causa, erano presenti: il signor ██████████ per delega del liquidatore e legale rappresentante p.t., dott. ██████████ l'architetto Carla Isabella, il geometra Giovanni Marco Gualtieri ed il geometra Antonio Gallo, personali collaboratori dello scrivente ed il sottoscritto **(vedi allegato M)**.

Sul posto si eseguivano una serie di riscontri con gli atti di causa e si procedeva ad eseguire il rilievo grafico e fotografico del complesso alberghiero, almeno per le porzioni di "facile ed immediato riscontro".

La visita serviva, altresì, alla parte convenuta per illustrare una serie di



carezza riscontrabili sui luoghi di causa **(vedi allegato M)**.

Alle ore 13:30, ritenuto esauriente quanto rilevato, si procedeva a redigere il verbale, sottoscritto dagli astanti; in tale data, altresì, veniva fissato un nuovo incontro per giorno 5 luglio alle ore 16:00 anche allo scopo di interagire con il liquidatore e legale rappresentante p.t., dott. ██████████ presente in tale data **(vedi allegato M)**.

Nel giorno ed all'ora statuita, in Nocera Terinese, loc. Marina de Luca, presso il complesso alberghiero ██████████" erano presenti: il dottor ██████████ liquidatore e legale rappresentante della società ██████████ in liquidazione, il signor ██████████, in qualità di rappresentante della società conduttrice del complesso immobiliare citato, l'architetto Carla Isabella ed il sottoscritto.

Sul posto si procedeva, dapprima, a visionare il fascicolo di causa e successivamente si continuava il rilievo del complesso edilizio già iniziato in occasione della prima visita.

Alle ore 19:30, si riteneva di poter concludere le operazioni di sopralluogo ed il verbale veniva firmato dalle parti.

Successivamente il sottoscritto si recava numerose altre volte sui luoghi di causa allo scopo di verificare tutta una serie di misure ed effettuare tutti i riscontri del caso; in tali visite non venivano redatti verbali, ma le operazioni avvenivano alla costante presenza del signor ██████████ o dei suoi diretti dipendenti.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M)**.

RISPOSTE AI QUESITI



QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 09/06/2016, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di estrarre copia degli atti e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 29/2016 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificazione Notarile a firma della dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), datata 11 maggio 2016, a copertura del ventennio;
- ⇒ Estratto del foglio di mappa catastale;
- ⇒ Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 04/05/2016, R.G. N. 5699, R.P. N. 4470, derivante da atto giudiziario del 14/04/2016, Numero di repertorio 426/2016.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi *idonea*, si è proceduto all'istruzione della perizia.



QUESITO N. 4

Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E..



I beni indicati nel verbale di pignoramento immobili del 04/05/2016, R.P. N 4470, R.G. N 5699, derivante da atto giudiziario del 14/04/2016, rep. N. 426/2016, e sfociante nella procedura esecutiva N. 29/2016 R.G.E. - Tribunale di Lamezia Terme, compongono, nell'insieme, un complesso turistico - ricettivo - alberghiero, collocato in località Marina del Duca, nella fascia costiera del territorio comunale di Nocera Terinese (CZ).

I cespiti colpiti dal provvedimento espropriativo, che si esplica contro la società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], con amministratore unico il signor [REDACTED] liquidatore unico e legale rappresentante il dottor [REDACTED], eseguita per la quota pari al totale, così per come riportati nella trascrizione del verbale di pignoramento precedentemente menzionato, consistono in:

Unità negoziale N° 1

- 1) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.IIa 213, Natura T - "terreno";
- 2) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.IIa 215, Natura T - "terreno";
- 3) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.IIa 232, Natura T - "terreno";



- 4) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.Illa 211, Natura T – “terreno”;
- 5) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.Illa 212, Natura T – “terreno”;
- 6) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.Illa 214, Natura T – “terreno”;
- 7) Complesso turistico – ricettivo – alberghiero, sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto F., Foglio 32, P.Illa 474 - 476, Natura D/2 – “alberghi e pensioni”, C.da Marina de Luca;
- 8) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.Illa 473, Natura T – “terreno”;
- 9) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.Illa 475, Natura T – “terreno”;
- 10) Terreno sito in Nocera Terinese (CZ) - F910, Catasto T., Foglio 32, P.Illa 477, Natura T – “terreno” **(vedi allegato E).**

I beni oggetto d’indagine, come detto, costituiscono un complesso immobiliare turistico – ricettivo - alberghiero, formato da più corpi di fabbrica, a più livelli, collocati in punti diversi all’interno della perimetrazione eseguita, oltre a varie realizzazioni e manufatti funzionali per l’esercizio dell’attività turistico-alberghiera, tra cui una grande piscina che occupa la parte centrale dell’ampia corte esterna del complesso immobiliare, una serie di camminamenti e percorsi pavimentati, mentre, il restante spazio è a verde.

Da quanto appurato durante le operazioni di sopralluogo, sulla



Valentia, rep. N. 60522, raccolta N. 7465, registrato a Catanzaro il 01/04/2004 al N. 1118 serie 1T e trascritto a Catanzaro il 02/04/2004 ai NN. 6274/6275 R.G. e NN. 4295/4296 R.P. **(vedi allegato F)**.

A proposito della sede legale e della cronistoria societaria della ditta pignorata, per come risulta dalla visura storica rilasciata dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Catanzaro, con atto del 20/05/2009, protocollo N. CZ-2009-10781 dell'11/06/2009, repertorio N. 95829 la [REDACTED] [REDACTED] cedeva in affitto il ramo d'azienda alla società [REDACTED] [REDACTED] **(vedi allegato D)**.

Con atto del 19/01/2010, protocollo N. CZ-2010-1035 del 28/01/2010, repertorio N. 54780 la [REDACTED] [REDACTED] cedeva in affitto il ramo d'azienda alla società [REDACTED] [REDACTED] società a responsabilità limitata in liquidazione, C.F. e P.IVA [REDACTED] **(vedi allegato D)**.

In data 16/03/2010, dalla medesima visura si evince che la società cancellava la sua iscrizione dalla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Catanzaro e trasferiva la sede legale nel Comune di [REDACTED] precisamente in [REDACTED] - [REDACTED] cessando ogni attività nella provincia originaria **(vedi allegato D)**.

LOTTO UNICO

Il complesso immobiliare pignorato, appartenente alla società [REDACTED]

colloca nella "Zona Ambito Turistico Consolidato (A.T.C.) - Fascia Mare



10", così per come previsto dal vigente strumento urbanistico del territorio di Nocera Terinese, ovvero, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con delibera di Consiglio Comunale N. 15 del 09/07/2011 **(vedi allegato H)**.

In sostanza l'area si colloca circa al "centro" della zona marina afferente al territorio di Nocera Terinese; l'area fronte mare, infatti, era stata interessata da importanti lavori di qualificazione del "lungomare", in parte distrutti dalle frequenti mareggiate che hanno flagellato la costa.

Alle spalle del complesso alberghiero investigato, verso monte, subito dopo aver attraversato la strada statale N. 18 si colloca il villaggio ██████████" che consta in un vasto agglomerato dotato di campi da tennis, piscina, discoteca, pineta, ampi spazi verdi ed un centro commerciale e che si anima nel periodo estivo.

L'albergo, inoltre, si raggiunge facilmente in automobile percorrendo l'autostrada A3 - SA/RC, dallo svincolo di Falerna e proseguendo sulla S.S. 18 in direzione Amantea, dal quale dista circa 3 km, oppure anche grazie alla vicinanza con lo scalo ferroviario di Lamezia Terme centrale e l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, che distano circa 15 km.

L'aspetto di maggiore pregio, però, è rappresentato dalla vicinanza con il mare, fondamentale è collocato sulla battigia, infatti le strutture pignorate sono isolate dalla spiaggia dai campi da calcio e tennis e dagli altri servizi a corredo, quali bar e anfiteatro,



facenti parti del medesimo complesso (ma collocati sulla fascia del demanio marittimo), a ridosso dei quali si colloca il lungomare San Francesco di Paola e, quindi, la spiaggia.

Tale ubicazione privilegiata, la presenza della vasta piscina, le zone a verde, la vicinanza al mare, le attività sportive a disposizione, il centro benessere, la palestra, la facilità di parcheggio, l'anfiteatro e l'accessibilità facilitata per i diversamente abili, rendono la struttura alberghiera un vero e proprio richiamo per la costa tirrenica nella zona compresa tra il territorio di Lamezia Terme, in provincia di Catanzaro ed Amantea, in provincia di Cosenza.

Di fatto, il complesso turistico – ricettivo – alberghiero non ha un vero e proprio *competitor* in tale area sia per ubicazione, che per estensione, che per qualità degli accessori.

Dalla ricostruzione effettuata dallo scrivente si evince che gli originari cespiti acquistati dalla suddetta società, a causa della sopravvenuta edificazione, hanno subito notevoli modificazioni che di seguito si riassumono per esteso.

Nel particolare, gli immobili distinti ai N.: 1, 2, 3, 4, 5 e 6 dell'unità negoziale N. 1, risultano soppressi **(vedi allegato D)**.

Alla data del 24 marzo 2004, ossia il giorno in cui veniva stipulato l'atto di compravendita tra la [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
congiugato in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED]



separato legalmente, i cespiti erano così individuati:

- **foglio 32, particella 213**, incolto prod., classe 2, are 4.45, R.D. Euro 0,5, R.A. Euro 0,02;
- **foglio 32, particella 215**, ente urbano, are 9.81, senza reddito;
- **foglio 32, particella 232**, incolto prod., classe 2, are 13.40, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,07, *(con la precisazione che tale natura di ente urbano è stata erroneamente assunta d'Ufficio e che è in corso la relativa rettifica a "incolt. Prod.")*;
- **foglio 32, particella 211**, incolto prod., classe 2, are 28.40, R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,15;
- **foglio 32, particella 212**, incolto prod., classe 2, are 11.61, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0.06;
- **foglio 32, particella 214**, ente urbano, are 23 .78, senza reddito, *(con la precisazione che tale natura di ente urbano è stata erroneamente assunta d'Ufficio e che è in corso la relativa rettifica a "incolt. Prod.")* **(vedi allegati D, F).**

La superficie dell'intero lotto acquistato dalla società, quindi, era pari a 9.145,00 mq.

In data 08/03/2004, con "Variazione d'Ufficio - protocollo n. CZ0144642, in atti dal 16/06/2004 – Rettifica superficie e qualità per errore commesso in fase di registrazione – Istanza N. 3590/04 (N. 3590.1/2004)", le particelle N. 214 e 215, variavano la loro superficie, così come di seguito indicato:



Particella 214 da 2.378,00 mq → a 2.370,00 mq;

Particella 215 da 981,00 mq → a 940,00 mq.

Restando invariati i restanti immobili la superficie complessiva acquistata dalla società, quindi, realmente era pari a 9.096,00 mq.

Con "Tabella di variazione del 17/07/2006, protocollo N. CZ0079995, in atti dal 17/07/2006 (N. 79995.1/2006)", ossia mediante esibizione del "Tipo Mappale", venivano soppresse le particelle N. 213 e 215 e venivano unite alla particella 232, mentre, le particelle N. 212 e 214, venivano inglobate alla particella 211 **(vedi allegato D).**

Contestualmente, la particella 232 di superficie pari a 2.725,00 mq, dava origine alle particelle 475, 476 (di mq 2.349) e 477, mentre, la particella 211, di superficie pari a 6.371,00 mq, originava le particelle 473 e 474 (di mq 4.950), tutte censite al catasto terreni del Comune di Nocera Terinese, al Foglio 32.

In data 27/09/2006, con protocollo N. CZ0099543, in atti dal 27/09/2006 per "Costituzione (N. 1611.1/2006)", venivano istituite al N.C.E.U. le particelle 474 e 476; le stesse, con "Variazione di Classamento del 05/07/2007, protocollo N. CZ0200818 in atti dal 05/07/2007 - Variazione di Classamento (N. 6258.1/2007)", variavano la rendita catastale **(vedi allegato D).**

Allo scopo di chiarire in modo schematico quanto si è succeduto negli anni, dal punto di vista catastale, si rimanda alla sottostante tabella:

Compravendit	16.06.2004	17.07.2006	05.07.2007
--------------	------------	------------	------------



α 24.03.2004								
p.lla	mq	p.ll α	mq		p.ll α	mq		
213	445	213	445		213	soppressa		
215	981,00	215	940,00	Variazione d'Ufficio dell'08/03/2004 protocollo N. CZ0144642 in atti dal 16/06/2004 Rettifica di Superficie e Qualità per Errore Commesso in Fase di reg.ne - IST.3590/04 (n. 3590.1/2004)	215	soppressa		
232	1.340,0 0	232	1.340,0 0	Tabella di variazione del 17/07/2006 protocollo n. CZ0079995 in atti dal 17/07/2006 (n. 9995.1/2006)	232	2725,00	475	180,00
							476	2.349,00 *
							477	196,00
211	2.840,0 0	211	2.840,0 0	Tabella di variazione del 17/07/2006 protocollo n. CZ0079995 in atti dal 17/07/2006 (n. 9995.1/2006)	211	6371,00	474*	4.950,00
							473	1.421,00
212	1.161,0 0	212	1.161,0 0		212	soppresso		
214	2.378,0 0	214	2.370,0 0	VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/03/2004 protocollo n. CZ0144642 in atti dal 16/06/2004 RETTIFICA DI SUPERFICIE E QUALITA`PER ERRORE COMMESSO IN FASE DI REG. NE- IST.3590/04 (n. 3590.1/2004)	214	soppresso		
totale	9.145,00	Tot.	9.096,00		Tot.	9.096,00	totale	9.096,00

* La superficie è riferita al terreno - ente urbano

In seguito alle intervenute variazioni, quindi, i cespiti all'attualità oggetto di pignoramento sono così catastalmente distinti:

1) **Foglio 32, Particella 473**, Catasto Terreni, Qualità incolto



produttivo, Classe 2°, Consistenza 1.421,00 mq, Reddito Dominicale 0,15 €, Reddito Agrario 0,07 €;

2) **Foglio 32, Particella 474 unita alla particella 476**, Catasto Fabbricati, Categoria D/2 "alberghi e pensioni", Rendita catastale 72.446,00 €;

3) **Foglio 32, Particella 475**, Catasto Terreni, Qualità incolto produttivo, Consistenza 180,00 mq, Classe 2°, Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €;

4) **Foglio 32, Particella 477**, Catasto Terreni, Qualità incolto produttivo, Classe 2°, Consistenza 196,00 mq, Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 € **(vedi allegati A, B, C, D, E).**

L'aspetto più emblematico dell'intera faccenda, però, è costituito dalla striscia di terreno che attraversa in direzione Nord-Est/Nord-Ovest l'intero complesso immobiliare costituito dai suoli censiti al catasto del Comune di Nocera Terinese al foglio di mappa N. 32, particelle 233, 234 e 472 **(vedi allegati A, D, K).**

Tale "striscia" dai numerosi riscontri effettuati e dalla consultazione della documentazione reperita non appartiene alla società pignorata.

Detta striscia di terreno, è attualmente identificata al Catasto rustico del Comune di Nocera Terinese, al foglio 32, particelle:

- 472, in testa a: [REDACTED], con sede a

[REDACTED] - Proprietà per



1000/1000

- 233, in testa a:

- Proprietà per 1/6;

Usufruttuario parziale;

- Proprietà per 3/6;

Proprietà per 2/6.

-234, in testa a:

- Proprietà per 1/6;

Usufruttuario parziale;

Proprietà per 3/6;

Proprietà per 2/6 **(vedi allegati D, E).**

Occorre ribadire, che gli immobili, oggi pignorati, distinti alle particelle 473 e 474, derivano dai terreni acquistati dal signor [REDACTED], mentre i cespiti distinti ai NN. 475, 476 e 477, scaturiscono dalla compravendita con il signor [REDACTED].

Analizzando l'atto di compravendita in cui pervengono i terreni al signor [REDACTED], altresì, emerge che la superficie acquistata è pari a 3.205,00 mq, di gran lunga superiore ai 2.766,00 mq, che lo stesso [REDACTED] trasferisce alla [REDACTED], mediante atto di Compravendita del



24/03/2004 (vedi allegati D, E).

Ad ogni modo, dalla ricerca effettuata dal sottoscritto emerge

che con atto di "Scrittura privata con sottoscrizione autentica" del

21/11/1992 a

rogito del notaio

Stafania

Lanzillotti, rep. N.

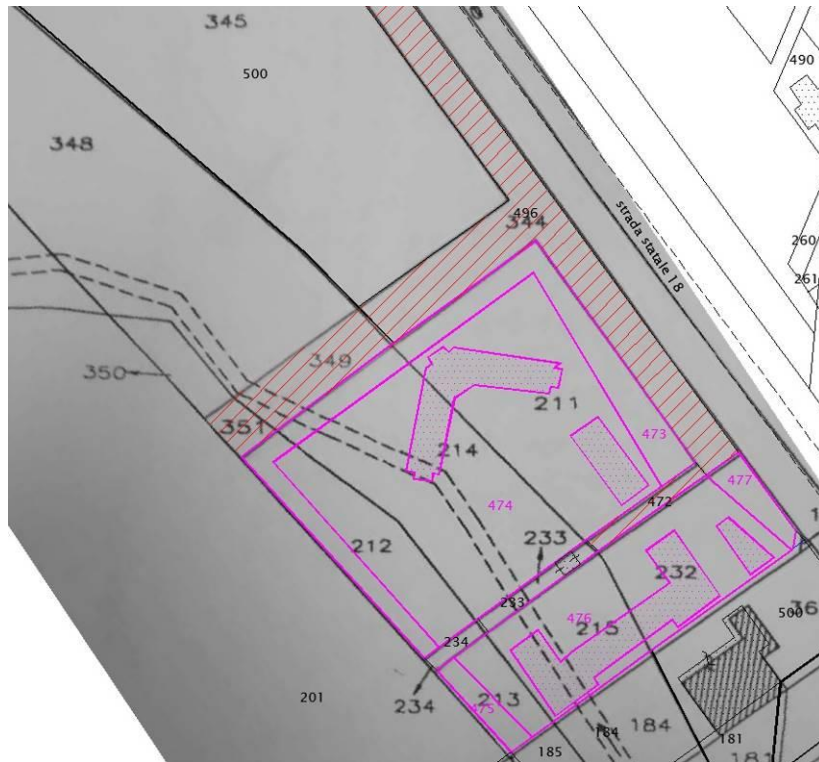
27843, la società

██████████

con sede a ██████████,

C.F. ██████████

acquistava la



titolarità di piena proprietà delle particelle: 344 – 345 – 347 – 348 –

349 – 350 – 351 – 352 del foglio di mappa N. 32, in agro del Comune

di Nocera Terinese (vedi allegati E, K).

In particolare, analizzando lo stralcio di mappa dell'epoca risulta

evidente che la società ██████████. acquistava la striscia di

terreno che oggi costituisce via Del Mare, che delimita il complesso

immobiliare eseguito lungo i lati Nord-Est e Nord-Ovest e che

all'epoca era individuata come particella 344, al foglio 32.

L'attuale particella 472 (foglio 32), infatti, scaturisce dal

frazionamento dell'originaria particella 344 del foglio 18 effettuato il

28/04/2006, protocollo N. CZ0046691 in atti dal 28/04/2006,



registrazione N. 46691.1/2006 **(vedi allegato K).**

Non solo ma dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'agenzia delle entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) è comparsa una "Domanda Giudiziale" derivante da: "Dichiarazione di Annullamento Atti", presentazione N. 196, del 24/02/2005, R.P. N 2929, R.G. N 4704, atto giudiziario del 16/02/2005, rep. N. 12, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali: 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 213, Nat. T; 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 215, Nat. T; 3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 232, Nat. T; 4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 211, Nat. T; 5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 212, Nat. T; 6) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 214, Nat. T; 7) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 344, Nat. T a favore della società

contro

(vedi allegato K).

Il sottoscritto, allo stato, non ha individuato alcuna causa (non si esclude che esiste una contesa anche se la ricerca non ha offerto alcun risultato), ma ha riscontrato una diffida a firma dell'avvocato indirizzata al Comune di Nocera Terinese, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, alla società ed al signor dell'05/11/2004, avente ad oggetto:



“Compravendita a rogito del notaio G. Perrella del 24/03/2004, rep N. 60522, racc. 7465, registrato a Catanzaro l’1/4/2004 al N. 111B, serie 1 – Contestazione e Diffida” **(vedi allegato K).**

Il corpo della diffida cita testualmente: *“Per incarico ricevuto dall’avv. ██████████, in qualità di procuratore generale della ██████████ ██████████ nonché di procuratore generale della signora ██████████, residente a ██████████ con la presente ad ogni effetto e conseguenza di legge significo e contesto quanto segue. I miei assistiti sono appena venuti a conoscenza che con atto pubblico a rogito del notaio Gianluca Perrella da Catanzaro del 24/03/2004, rep N. 60522 – racc. 7465, registrato a Catanzaro l’1/4/2004 al N. 111B Serie 1, ██████████ ha venduto alla ██████████ ██████████’ un quoziente di Terreno in agro di Nocera Terinese, loc. Marina De Luca, esteso mq 2.766, distinto in Catasto al foglio 32, particelle 213 - 215 – e 232. Sta di fatto, però, che in tale atto pubblico l’indicazione dei confini nella parte relativa a “ex proprietà ██████████ risulta errata non rispondente al vero. Ciò in quanto il quoziente di terreno compravenduto in forza dell’atto pubblico in oggetto non si estende e non confina direttamente con la ex proprietà ██████████ ma è da quest’ultima separato, rispettivamente, lato monte da porzione di terreno di proprietà ██████████ ██████████ identificata nella maggiore consistenza con la particella 344 e, lato mare, da quoziente di terreno di proprietà della sig.ra ██████████ individuato con le particelle 233 e 234. Tanto premesso e contestato si invitano, diffidano e costituiscono in mora ██████████ in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig, ██████████, a provvedere con la massima urgenza, e comunque entro e non oltre il perentorio termine di giorni quindici dalla ricezione della presente, alla rettifica dei confini riprodotti nell’atto pubblico in oggetto in conformità alla effettiva situazione dei luoghi e dei rispettivi diritti dominicali innanzi*



specificati, non nonché ad astenersi da eventuali lavori od opere o recinzioni ricadenti nei quozienti di terreno descritti di proprietà dei nominati miei assistiti. Nel contempo, si invitano e diffidano il Comune di Nocera Terinese, in persona del Sindaco legale rappresentante pro-tempore, ed il Responsabile dell'U.T.C. geom. [REDACTED] a prendere atto di quanto precede e, per effetto, ad astenersi dalla denegata approvazione di eventuali progetti e/o rilascio di titoli permissivi comprensivi dei quozienti di terreno di proprietà dei miei assistiti dinanzi indicati. Con riserva, in difetto, di adire l'Autorità Giudiziale in ogni competente sede nei confronti di chiunque ravviserà responsabile, anche in solido o in concorso. Salvo ogni altro diritto, azione e ragione. Distinti saluti”

(vedi allegato K).

In sostanza, quindi, da quanto finora espresso e ricostruito non permangono dubbi sul fatto che la striscia di terreno costituita dalle particelle 233-234 e 472 del foglio 32 in agro del Comune di



Nocera Terinese non appartiene alla società pignorata.

Al fine di procedere in modo chiaro alla descrizione dell'intero complesso edilizio, i manufatti che compongono lo stesso, saranno identificati con gli stessi appellativi riportati sugli elaborati di progetto e catastali, ossia: "Corpo A", "Corpo B" e "Corpo C".

Oltre alle strutture principali, il complesso edilizio è costituito da un "Corpo D - locale tecnico", dalla vasta piscina centrale non



accatastata, viali pavimentati, zone a verde, percorsi vari ed altri



accessori.

Il corpo A, sicuramente il più piccolo dei tre, è collocato nel settore Nord - Est della perimetrazione

esecutata, compreso nella particella 474.

In pratica la struttura si colloca dirimpetto alla Strada Statale N. 18, fronte la parallela alla stessa posta ad una quota inferiore, ossia la strada d'accesso al complesso edilizio, nomata Via Del Mare.

Sulla sinistra del fabbricato, per chi guarda il complesso dalla S.S.N. 18 è posizionato l'ingresso principale al [REDACTED].

In particolare l'ingresso pedonale o veicolare apre su un vasto spiazzo pavimentato

nel quale è

posizionata una

scultura su un

basamento in marmo

dal quale si dipanano

tutta una serie di

sentieri piastrellati in



gres antisdrucchiolo che conducono ai tre corpi del complesso ed alla



piscina.

I percorsi, inoltre, seguono gli sviluppi dei sottoservizi dell'albergo ed, infatti, si notano molti pozzetti in ghisa



a testimonianza dei tracciati della fognatura, raccolta acqua piovana, dell'impianto idraulico, elettricità, telefono, etc.

Non solo ma i tracciati pavimentati ritagliano alcune zone a verde perfettamente mantenute che si estendono tutto intorno alla piscina, caratterizzate da un ottimo prato, alcune palme ben tenute, alcuni ulivi, siepi e specie profumate.

Il perimetro del lotto, invece, è punteggiato da siepi di oleandro che nel mese di luglio ed agosto offrivano un splendido spettacolo di fioritura, collocate sul

lato interno della recinzione in muratura inframmezzata da ringhiera metallica.

La piscina avente una forma "a



laguna", con il bordo a sfioro classico, in pannelli di plastica traforata,



è completamente perimetrata da una pavimentazione in piastrelle in

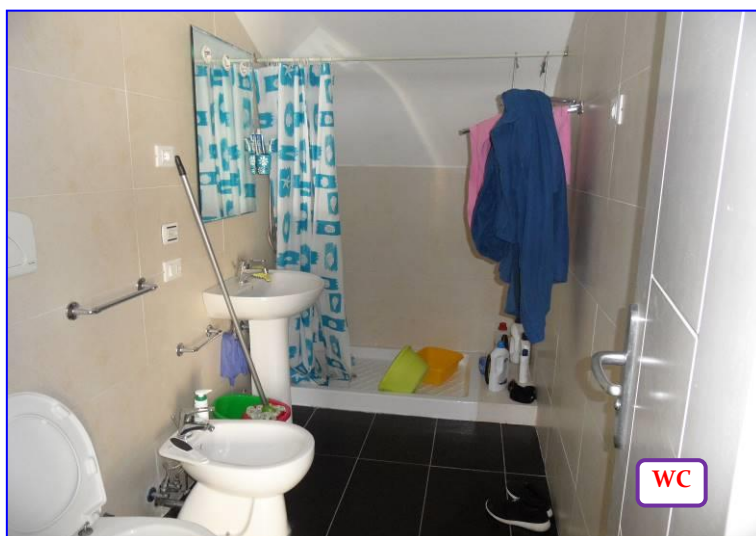


gres di due finiture differenti ed alternate che si integrano perfettamente con i restanti percorsi del complesso edilizio.

Nella zona occidentale, al margine della zona pavimentata, sono installate le docce a corredo della vasca.

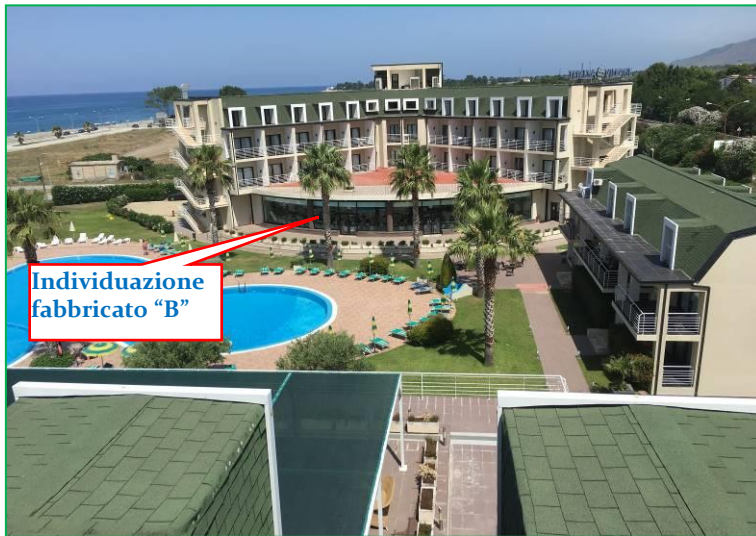
La piscina, altresì, è dotata di un rivestimento probabilmente inadatto o scadente, tanto è vero che sono state individuate tutta una serie di ripristini delle mattonelle dovuti alle continue rotture o scollature delle stesse.

Il locale tecnologico per l'alloggiamento delle apparecchiature elettromeccaniche della piscina è ospitato in un vano sotterraneo ricavato al di sotto del "Corpo A", lato Amantea; tale vano, però, per come si evince chiaramente dalla documentazione a corredo del permesso di costruire in sanatoria dell'11/08/2006, N.



1623/2006 andava chiuso e murato.

Pertanto, la sua esistenza è da considerarsi opera abusiva e,



considerato il vincolo paesaggistico, non è neppure pensabile ipotizzarne la sanatoria, pertanto, l'acquirente sub-asta dovrà provvedere, a

sue cure e spese, a conformare lo stato dei luoghi a quanto prescritto nel citato permesso di costruire.

La zona Nord Est, dal cancello d'ingresso e per tutta la zona adiacente a via Del Mare, alle spalle del "Corpo A" (ossia nello spazio compreso tra il fabbricato e la strada comunale), fino a giungere al "Corpo B" e quindi, ancora, fino all'ingresso di servizio ricavato sul lato Nord-Nord-Ovest della proprietà, la pavimentazione è in betonelle di cemento con finitura "giallo sabbia".



Tale pavimentazione offre il vantaggio di essere molto resistente alle abrasioni ed ai carichi e, quindi, favorisce la movimentazione dei



mezzi all'interno del perimetro del villaggio.

Infine, per quanto attiene ai percorsi all'aperto occorre precisare

che dalla
pavimentazione della
piscina partono tre
camminamenti che
raggiungono il "Corpo
B", il "Corpo C" e la
zona bar, lato Ovest



(verso il mare-demanio marittimo) costituiti da lastre di cemento "annegati" nel prato.

Un altro camminamento di tal guisa si sviluppa nella parte occidentale del "Corpo C" e raggiunge la zona bar.

I Corpi A, B e C inoltre, risultano quasi tutti sopraelevati rispetto al piano campagna e il dislivello è superato con alcuni gradini e rampe adatte anche ai diversamente abili.

Sotto tale aspetto, anzi, i rilievi hanno dimostrato che tutte le

aree del complesso
immobiliare sono
raggiungibili dalle
carrozze.

Sia i
camminamenti che il
perimetro esterno del



complesso immobiliare risultano illuminati con lanterne di *design*;

sempre lungo il

perimetro esterno

sono posizionati degli

attacchi per l'impianto

antincendio (a tale

proposito occorre

precisare che il



sottoscritto non ha riscontrato alcun certificato di prevenzione incendi riguardante il complesso immobiliare, quindi, presumibilmente l'albergo è dotato del solo parere di conformità sui progetti).

Inoltre, agli spigoli esterni del complesso immobiliare, in prossimità dei varchi e nelle zone "cieche" del perimetro sono posizionate delle telecamere.

Nella zona occidentale è collocato un "anfiteatro" realizzato in legno, travi e tavole di notevole spessore collocate a gradoni; dagli elaborati di progetto, tale accessorio è collocato nella fascia del demanio marittimo e l'installazione è stata autorizzata con il permesso



di costruire N. 1645 del 24/05/2007.

Dalle misure e sovrapposizioni compilate dal sottoscritto



sembrerebbe che una porzione dello stesso "anfiteatro" ricada sulla proprietà pignorata (anche se, per come detto, da progetto è allocato su proprietà del demanio).

Ad ogni modo, sebbene l'effetto



visivo dell'anfiteatro è molto suggestivo, lo stato di conservazione del manufatto è pessimo e al fine di salvaguardare l'incolumità degli avventori si consiglia di smontarlo.

Tanto più che l'autorizzazione per tale manufatto riguardava l'installazione di una struttura amovibile, per di più di durata massima pari a 4 anni, quindi, sia ai fini della sicurezza che della conformità edilizia si ritiene che l'acquirente sub-asta debba procedere allo smantellamento qualora riscontrasse sui luoghi l'anfiteatro in legno (trattandosi di un "arredo", infatti, potrebbe essere asportato dalla



proprietà).

I costi saranno ampiamente equiparati dal ricavato della vendita del materiale di risulta; i ricavi inoltre,



copriranno il costo del trasporto e gli oneri di discarica dell'eventuale materiale di risulta.

Al "confine" con la proprietà pignorata, inoltre, è localizzato un "bar" con struttura in legno ed il campo trivalente



e due campi da tennis.

Tali accessori sono stati ubicati sulla particella N. 201 del foglio N. 32 di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato- Ramo Marina Mercantile, C.F. [REDACTED] e sono stati autorizzati con il già citato permesso di costruire N. 1645/07 del 24/05/2007, sebbene realizzati in difformità all'autorizzazione urbanistica.

Il cosiddetto "Corpo A", come detto, occupa il lato Nord-Est del complesso, posizionato proprio di fronte alla S.S. N. 18, dirimpetto a via del Mare (parallela alla S.S. N. 18).



Dei tre è sicuramente quello che sviluppa una superficie minore in pianta mentre si eleva complessivamente



tre piani fuori terra, così come gli altri corpi di fabbrica, anche se il piano terra è decisamente meno elevato rispetto agli altri due.

Tale corpo di fabbrica, per come già trattato



precedentemente, nella porzione Nord, ossia la parte verso Amantea, risulta dotato di un ampio vano interrato "locale tecnico" che ospita tutti gli impianti della piscina; inoltre un lungo corridoio interrato raggiunge il fondo della piscina.

Il locale interrato è raggiungibile dall'esterno, dal lato Nord-Est, mediante una rampa all'aperto che si sviluppa dalla pavimentazione in betonelle.

Tale vano, per come già spiegato, nell'istruttoria tecnica che ha condotto al rilascio del permesso di costruire in sanatoria N. 1623/2006 dell'11/08/2006, era così descritto: "Relativamente al locale interrato sotto il



corpo A: Dalla relazione tecnica allegata si evince che il locale interrato è stato realizzato per motivi strutturali determinati dalla necessità di abbassare il piano di posa



delle fondazioni. Lo stesso verrà completamente chiuso e sarà privo di qualsiasi collegamento con i piani superiori. Pertanto, ritengo che il suo mancato utilizzo comporti l'eliminazione dal calcolo della S.U.L. **(vedi allegato G).**

E' evidente, pertanto, che l'intero locale è abusivo ed illegittimo



e deve esserne prevista la sigillatura in ossequio a quanto previsto dall'autorizzazione urbanistica citata in precedenza.

E' anche vero che l'acquirente sub-asta potrà procedere con la sanatoria edilizia dello stesso, il sottoscritto, però, allo stato non è in grado di stabilire con certezza l'eventuale rilascio del permesso in sanatoria, stante i vincoli e le prescrizioni tecniche-sismiche del complesso, pertanto, allo scopo di non fornire ipotesi che potrebbero rivelarsi false o inapplicabili è il caso di ribadire che si deve ristabilire quanto previsto nel permesso di costruire.

Allo stato, il "Corpo A", come detto, si sviluppa su due livelli con sottotetto, caratterizzato da due rampe di scale che



suddividono a metà l'edificio, sia per quanto riguarda la fruibilità che la disposizione di stanze e accessori.

All'interno dei due settori, infatti, trovano collocazione appartamenti del tipo

"casa-vacanza"

organizzati,

relativamente ai piani

terra e primo, in due

camere da letto, di cui

una adattabile a



soggiorno, ed un bagno, mentre il sottotetto ospita una camera da letto ed un bagno.

Relativamente al piano sottotetto, occorre innanzi tutto premettere che l'altezza media è pari a m 2,40 (240 cm) che dal rilievo effettuato sembra essere rispettata (a meno della tolleranza del 2% che non è da considerarsi abuso edilizio, articolo 5, comma 2, lettera a, n. 5, del D.L. 70/2011).

Il Comune di Nocera Terinese e tutti gli altri enti preposti,



comunque, hanno

consentito la

realizzazione di una

serie di abbaini

(complessivamente

8) che elevano,



sostanzialmente, sia l'altezza netta del sottotetto ma, soprattutto,



inducono alla variazione abusiva della destinazione d'uso.

Ed infatti a differenza dei titoli abilitativi, allo stato, il

piano sottotetto è utilizzato a fini alberghieri-ricettivi in difformità alle autorizzazioni ottenute.

Anche in tal caso si ribadisce che la vendita riguarda gli immobili con le destinazioni urbanistiche assentite, qualsivoglia uso improprio ed abusivo non è contemplato.

Pertanto, l'acquirente sub-asta acquisterà il cespite "corpo A" avente destinazione al sottotetto, non abitabile, costituito da 4 locali tecnici.

Anche in tal caso, qualora lo voglia, l'acquirente sub-asta potrà decidere di ricorrere alla sanatoria edilizia; il sottoscritto, però, allo

stato non può indicare con certezza l'acquisizione del permesso ai fini abitativi (alberghieri), sia per



le caratteristiche fisiche dei cespiti che per i vincoli insistenti.

Il piano terra è rialzato rispetto al piano campagna, tanto è vero che, per accedere al livello è necessario servirsi di due rampe esterne rivestite in marmo.

Il prospetto principale, inoltre, ossia quello verso la piscina, è

caratterizzato da alcuni ampi "balconi" sia al piano terra che al piano primo (quest'ultimi ancora più ampi) a disposizione di tutte



le unità immobiliari.

Complessivamente la struttura ospita 12 unità immobiliari, anche se, si ribadisce, le quattro al piano sottotetto sono abusive ed illegittime.

L'ultimo livello, come detto, è provvisto dei lucernari, due per



ogni unità immobiliare che permette una buona aerazione degli ambienti.

Il "Corpo B", senza alcun dubbio, è



quello più architettonicamente rappresentativo dell'intero complesso.

La particolarità è da ricercarsi nella forma dell'edificio al piano terra; trattasi, infatti, di un edificio avente una forma ad "L" per il quale, però, al livello terraneo (in realtà sopraelevato rispetto al piano



Interno locale tecnico - fabbricato "D"

campagna) insiste una struttura a mezzaluna che unisce le due ali, e nella quale è ospitato il ristorante del complesso alberghiero.

Tale porzione di edificio ha la facciata a semicerchio rivolta verso la piscina completamente vetrata; il "colpo d'occhio" è notevole in quanto gli ospiti possono godere di un'ottima luce naturale ed anche la vista esterna è piuttosto rilassante.

L'edificio, complessivamente occupa la porzione Nord-Nord-Ovest dell'originario lotto, ma in realtà le due ali poste a 90 gradi, sono indirizzate verso la piscina, quasi a voler "abbracciare" idealmente il complesso.

In sostanza, "verso" l'esterno non apre alcuna camera o servizio, in quanto nella zona di



Cabina elettrica, lato Nord - Est



ricongiungimento delle due ali è posizionato l'imponente corpo scale e l'ascensore.

Tali accessori, di fatto, si collocano dirimpetto a via del Mare, porzione di strada perpendicolare alla S.S. N. 18 (via Del Mare, infatti, circonda il complesso nei lati Nord-Est e Nord-Ovest, piegando a 90° in corrispondenza dello spigolo Nord dell'originario lotto).



Altre due scale, di servizio, antincendio e di sicurezza, si collocano all'esterno delle due stecche, poste direttamente in adiacenza alle due pareti perimetrali e constano in strutture in calcestruzzo armato che si sviluppano verticalmente lungo un telaio spaziale.

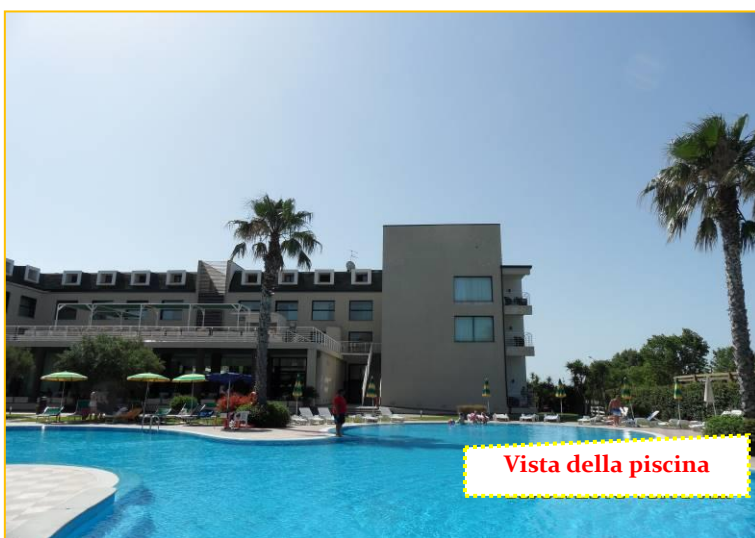
L'edificio denominato "Corpo B" si eleva complessivamente per 4 piani; i primi tre hanno destinazione alberghiera, mentre il piano quarto consta nel sottotetto dell'edificio, destinato a locale tecnico.



A tale proposito, occorre chiarire, che al momento dei sopralluoghi il sottotetto in questione, per tutta l'estensione del piano, era allo stato rustico, quindi non è stata rilevata alcuna incongruenza, anche perché l'altezza media sembra essere rispettata (al momento è maggiore, ma essendo privo di pavimento è naturale che l'altezza media diminuirà drasticamente).

Il piano terra è destinato completamente a servizi, la maggiore consistenza spetta alla cucina e tutti gli altri ambienti necessari alla preparazione,

conservazione e stoccaggio dei cibi e delle suppellettili, mentre i restanti servizi sono rivolti alla clientela.



Il livello terraneo è quello che maggiormente risente della "gestione" della struttura e le modifiche sono all'ordine del giorno tanto è vero che sono state osservate una serie di difformità interne **(vedi allegato B).**

Il piano primo ed il piano secondo, invece, sono destinati totalmente a camere da letto a disposizione dell'albergo.

Ogni camera è provvista di balcone che affacciano o verso la piscina oppure verso l'esterno del complesso edilizio, ossia via del Mare.



La terrazza, ricavata al disopra del ristorante, di forma semicircolare, invece non è praticabile.

Relativamente alla disposizione delle camere si sono osservate delle difformità nella disposizione interna che non interessano tutte le stanze ma solo alcune **(vedi allegato B)**.

Infine, il sottotetto è dotato dei consueti lucernari e di una vasta mantovana ricavata sopra la zona "balconi" che caratterizza le porzioni "rettilinee" dell'edificio.

Infine, per completezza di informazione, occorre ricordare che il blocco scale-ascensore fuoriesce dal tetto dell'edificio; è stato, infatti, ricavato un piccolo vano dove sbuca la scala che serve a monitorare la copertura.

Di tale vano non è stata comprovata esistenza sugli elaborati di progetto, anche se è indubbio che al momento del permesso di sanatoria N. 1623/2007, dell'11/08/2006 tale accessorio era esistente (continuità della struttura in calcestruzzo armato) **(vedi allegato B)**.

Un'altra osservazione che necessita di essere esplicitata riguarda l'altezza media del livello che, nell'elaborato catastale, è indicata pari a 2,15 m; tale indicazione, però, non trova riscontro né dal rilievo in sito e neppure dalle autorizzazioni concesse.

Il terzo fabbricato, individuato come "Corpo C", avente l'estensione più cospicua, si colloca nella zona Sud-Est del complesso edilizio.

Tale edificio si estende complessivamente su quattro livelli, così



come il "Corpo B"; in questo caso, però, tutti i livelli sono asserviti all'uso alberghiero.

In particolare il sottotetto dovrebbe ospitare la sala ristorante-cucina; tale destinazione al momento dei sopralluoghi era impedita dallo stato a rustico del livello.

Allo stato, infatti, l'intero piano a meno della copertura, delle pareti perimetrali e dei lucernari è in uno stato di "incompiutezza" generale, nel senso che sono pure in opera alcune pareti di cartongesso, ma sembra che siano delle installazioni provvisorie in procinto di essere demolite o rimodulate e ricollocate.

L'unico dato che si può confermare, a meno delle differenze dovute allo stato a rustico ed alla mancanza del pavimento, consta nell'altezza media del livello che rispetta quanto riportato sugli elaborati grafici.

Il piano terra è dotato di una moltitudine di accessi, ma quello principale si colloca dirimpetto alla piscina al di sotto di un vasto portico coperto.

In particolare tale corpo, al piano terraneo (anch'esso sollevato rispetto al piano campagna), ospita la *reception* ed altri servizi comuni, quali la sala bar, la sala conferenza, il bar ed i servizi.

In tale zona sono state riscontrate tutta una serie di difformità edilizie consistenti nelle variazioni degli interni e degli ambienti; tale dato, come al solito, è dettato dalle diverse esigenze intervenute nel tempo, dalle differenti gestioni **(vedi allegato B).**



Purtroppo, le variazioni non sono state mai accompagnate da pratiche edilizie che ne potessero certificare la conformità

Alle spalle della "hall" sono collocate le prime stanza d'albergo, dotate di balcone che facciano sul giardino, verso la proprietà limitrofa, oppure, verso le porzioni di verde collocate a Nord-Est e Nord-Ovest.

In particolare le camere d'albergo, per un numero pari a 18, che si collocano al piano terra sono dotate tutte di soppalco, collocato al di sopra del servizio igienico, che ospitano dei letti **(vedi allegato B)**.

Da progetto tali "soppalchi" erano definiti "*struttura leggera amovibile avvitata a pavimento per vano porta pacchi o valige*" dotate di scala di collegamento con il pavimento.

La collocazione dei letti sul soppalco, quindi, è impropria ed abusiva, in quanto si tratta di un vero e proprio aumento della superficie commerciale.

Tali superfetazioni devono essere demoliti dall'acquirente sub-asta ed i soppalchi devono essere riadattati alla destinazione assentita.

Un'altra particolarità delle stanze allocate al piano terra, consta nel fatto che sono dotate, come detto, dei balconcini privati, ma catastalmente e urbanisticamente, le stesse dovrebbero essere provviste di accesso indipendente verso l'esterno.

Essendo, però, sopraelevate rispetto al piano campagna tale possibilità è preclusa, in quanto mancano i gradini occorrenti al superamento dei dislivelli; quindi, sono accessibili dall'esterno grazie alle grandi vetrate, ma di fatto, tale fruibilità è impedita **(vedi allegato B)**.



Attraverso i due corridoi che si sviluppano dagli ingressi principali, posti agli estremi del vasto portico, è possibile raggiungere i due corpi scala corredati di ascensore che conducono ai vari piani del fabbricato.

All'esterno, a proposito di scale, nel settore Sud-Ovest, in difformità alle autorizzazioni urbanistiche è stata collocata una scala autoportante in acciaio che dal piano campagna conduce alla vasta terrazza che si sviluppa al piano primo, settore Nord-Ovest, di fronte alla vasta piscina **(vedi allegato B)**.

Tale accessorio non compare in alcuna autorizzazione urbanistica, pertanto deve essere smontata dall'acquirente sub-asta nel caso la riscontrasse sui luoghi di causa.

Trattandosi, infatti, di un "arredo" improprio potrebbe essere rimossa dalla proprietà senza che l'aggiudicarlo abbia nulla da pretendere.

Il piano primo e secondo dello stabile sono completamente asserviti agli usi alberghieri essendo formati quasi completamente da camere ed accessori.

Relativamente a questi due livelli, tranne piccole differenze agli interni non sono state osservate difformità vere e proprie.

Cosa differente, riguarda l'esterno, ovvero la terrazza; tale accessorio è invece caratterizzato da una serie di difformità.

In prima analisi la già citata scala esterna, così come le scalette che servono a superare il dislivello tra i due piani della terrazza,



sebbene presenti hanno diversa consistenza e collocazione rispetto a quanto riportato sugli elaborati di progetto.

Infine, la difformità più importante riscontrata riguarda l'installazione di vasti gazebi che non sono presenti senza alcuna autorizzazione urbanistica **(vedi allegato B)**.

Tali accessori constano in elementi metallici fissati al pavimento con delle piastre imbullonate e che sostengono delle coperture leggere; è presente, altresì, un gabbiotto che dovrebbe svolgere le funzioni di "chiosco" a disposizione degli avventori e un montacarichi portavivande, anch'essi assenti dalle autorizzazioni.

Tali accessori, se presenti sui luoghi di causa, devono essere smontati dall'acquirente sub-asta che, per non incorrere in sanzioni penali e civili, dovrà conformare l'area ai permessi ottenuti.

Sia nel caso dei gazebi che della scala esterna, l'aggiudicatario potrebbe non riscontrarli sui luoghi di causa, in quanto da considerarsi "arredi" di proprietà della società pignorata.

Nel caso, invece, tali ornamenti fossero presenti è evidente che il ricavato dei materiali di recupero supera abbondantemente i costi di smantellamento e di trasporto a discarica dei materiali di risulta.

Infine, il "Corpo D", costa in un piccolo fabbricato ad un livello, di forma trapezoidale, posizionato nel settore Nord-Est, praticamente a confine con la proprietà Maris.

Il suddetto fabbricato è stato realizzato in virtù del permesso di costruire N. 1615/06 (pratica edilizia 3508/2006), del 19/06/2006,



rilasciato dal Comune di Nocera Terinese.

La struttura del "Corpo D" è in calcestruzzo armato gettato in opera con copertura piana e tamponature in muratura non portante, accessibile da Nord-Nord-Ovest e Sud-Est, suddiviso in due macro-aree.

Il settore Nord-Ovest ospita il locale caldaia dell'intero complesso alberghiero, mentre la porzione Sud-Est ospita i sistemi ed i macchinari per l'impianto idrico (acqua calda e fredda) del complesso edilizio.

All'esterno sono collocati una serie di serbatoi in acciaio inox per lo stoccaggio dell'acqua dolce al servizio della struttura alberghiera.

Affiancato al "Corpo D", inoltre, sono collocati due container prefabbricati che ospitano le cabine elettriche.

Anche quest'ultimi manufatti erano contemplati nel permesso di costruire N. 1615/06 (pratica edilizia 3508/2006), del 19/06/2006, rilasciato dal comune di Nocera Terinese **(vedi allegato G)**.

La struttura "Alberghiera", da quanto è stato possibile accertare, è stata realizzata conformemente alle norme di attuazione contenute nel P.R.G. del Comune di Nocera Terinese, con particolare riferimento all'art. "78.1, aree per alberghi".

La quantità complessiva di edificazione per mq di superficie dell'area di proprietà, misurata al netto delle strade esistenti e al lordo dell'area per giardini privati e per parcheggi, è pari alla somma dei seguenti termini:



- 0,73 mq. di SUL per usi individuali;
- 0,73 mq. di SUL per usi collettivi;
- NP = max 3 piani fuori terra;
- distanza dalle aree di verde complementare = ml. 0,00;
- distanza dai parcheggi indicati dal PRG = ml. 3,00;
- distanza dai confini con altri lotti liberi = ml. 5,00;
- superficie da destinare a parcheggio = mq. 500 (tav. 1.5)

Secondo quanto contenuto nei vari elaborati tecnici di progetto ed in particolare nel permesso di costruire in sanatoria N. 1623/2006, dell'11/08/2006, i dati progettuali, sono i seguenti:

- NP = 3 piani fuori terra;
- distanza dalle aree di verde complementare = ml. 14.35-17.40;
- distanza dai parcheggi indicati dal PRG = ml. 6,00;
- distanza dai confini con altri lotti liberi = ml. 5,20;
- superficie da destinare a parcheggio = mq. 600.

La struttura portante del complesso edilizio è stata realizzata in cemento armato e calcolata in base alla normativa antisismica dettata dalla Legge N. 64, del 2/02/1974 e dalla Legge N. 1806, del 5/11/1971 in materia di esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, nonché dal D.M. del 3/03/1975 e successive modifiche.

Le fondazioni sono state realizzate da un sottodado in calcestruzzo cementizio magro, dosato con ql. 2.5 di cemento classe Rbk250, (kc=85 kg/cm), di altezza e larghezza necessaria a ripartire



uniformemente sul piano di posa il carico derivante dalla struttura in elevazione.

Sul citato sottodado è stato ordito un telaio orizzontale costituito da travi rovesce in c.a., dosato con ql. 3.50 di cemento classe Rbk 325, armato con barre, ad aderenza migliorata, in acciaio, "tipo Fe B 44 K", le cui dimensioni e quantità si evincono dai grafici allegati ai calcoli statici.

Le strutture in elevazione sono del "tipo a telaio", costituite da travi, sia emergenti che a spessore, e pilastri in calcestruzzo dosato con ql.3.50 di cemento classe Rbk e armati con acciaio "tipo FeB38 K".

Le dimensioni delle relative sezioni, nonché l'armatura prevista per ciascuna di esse possono rilevarsi dai calcoli statici a corredo delle varie pratiche edilizie, il sottoscritto, altresì, ha desunto i dati tecnici di dosaggio del calcestruzzo e della qualità dell'acciaio utilizzato, proprio dalle suddette calcolazioni.

I solai sono stati realizzati in latero-cemento, costituiti da una struttura leggera formata da laterizi forati, disposti per file parallele, e da una serie di travetti i quali costituiscono la parte portante del solaio, posti in opera accostati l'uno all'altro per giacitura parallela ad una distanza di 30-50 cm.

Infine, negli interstizi fra le file dei blocchi sono stati collocati i ferri dell'armatura addizionale e riempiti da una soletta in cls con spessore almeno di 4 cm.

Le chiusure (tamponamento e aperture esterne) sono state



realizzate in base alla Legge N. 373, del 30/04/1976, sul contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (ameno da quanto contenuto sugli elaborati di progetto).

II tamponamento esterno è costituito da una doppia muratura in laterizi con interposta intercapedine in cui è stato inserito uno strato di coibente.

Le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati posti a coltello, e malta cementizia, ben ancorati fra loro e alle strutture orizzontali e verticali; alcune divisioni, comunque, sono realizzate in cartongesso.

La copertura, a falde, è stata realizzata in latero-cemento, costituiti da una struttura leggera formata da laterizi forati, disposti per file parallele, e da una serie di travetti i quali costituiscono la parte portante del solaio, posti in opera accostati l'uno all'altro per giacitura parallela ad una distanza di 30-50 cm.

I lucernari hanno una struttura in legno, provvisti di opera morta incastrata nella muratura in calcestruzzo.

Il manto di copertura è costituito da semplice guaina del tipo "canadese" direttamente stesa sull'estradosso del solaio.

La copertura piana della sala ristorante è stata realizzata con soletta in latero-cemento già descritta per i solai, "pacchetto di impermeabilizzazione e coibentazione" e soletta in cemento sulla quale sono state messe in opera delle mattonelle in gres.

Gli intonaci sono del tipo liscio, a tre strati, tinteggiati a



ducotone gli interni, e al quarzo gli esterni.

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio preverniciato di colore chiaro, quelli interni (porte) sono realizzati in massello di pino trattati con vernici trasparente.

La pavimentazione del complesso alberghiero è stata realizzata in mattonelle di gres di varie forme e fogge, a seconda degli ambienti nei quali sono installate, comunque, sempre di ottima fattura e messe in opera a regola d'arte.

Alcune porzioni della pavimentazione al piano terra sono state realizzate con *moquette* ignifuga.

I controsoffitti sono realizzati in cartongesso, con gli elementi quadrangolari applicati al telaio in acciaio infisso direttamente al soffitto.

Il controsoffitto della sala ristorante e quella dei corridoi dei piani destinati ad albergo sono realizzati, invece, in pannelli in alluminio ed acciaio preverniciato, microforati lavabili e anticorrosione che donano agli ambienti una particolare eleganza.

All'interno dei controsoffitti sono annegati i corpi illuminanti, i ventilatori ed i sistemi antincendio.

L'impianto idrico è stato realizzato secondo le norme tecniche attuali con condutture in ferro zincate tipo Mannesman di diametro opportuno installate sottostraccia o a pavimento, e facente capo ad un serbatoio autoclave.

La rete, a maglia chiusa, per una migliore uniformità di



distribuzione, è costituita da tubazioni di diametro compreso tra 1/2" ed 1" e alimenta vari punti di erogazione dell'acqua fredda ubicati nei servizi igienici, nelle cucine, nel bar.

Le attrezzature sono quelle tradizionali in porcellana come vasi, bidè, lavabi, docce.

L'impianto di scarico è costituito da una rete di tubazioni in PVC pesante che dalle cassette interceditrici, ed attraverso i pozzetti di linea esterni, recapitano le acque reflue in un pozzetto di raccolta, da cui, verranno riversate nella rete fognante Comunale.

Nell'impianto idrico è prevista la realizzazione della rete antincendio costituita da tubazioni in acciaio Mannesman di diametro variabile da 2" ad 1/2", interrate esternamente.

La rete fa capo ad una riserva idrica di opportuno volume alimentata da un'autoclave.

La condotta principale serve gli idranti con manichette lunghe 20 m, alloggiati in custodie metalliche di dimensioni cm 35x35, dotate di sportello in vetro; inoltre, è presente un attacco per i Vigili del Fuoco.

Completa l'impianto di protezione ed estinzione degli incendi un sistema di allarme acustico, tutta una serie di rilevatori di fumo e calore ed una serie di estintori in polvere opportunamente ubicati.

E' il caso di ribadire, però, che il complesso edilizio non è provvisto di certificato antincendio, quindi, presumibilmente l'albergo è dotato del solo parere di conformità sui progetti.

L'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria per



l'alimentazione dei servizi, è realizzato con una rete di distribuzione in tubazioni di acciaio Mannesman che fa capo ad un riscaldatore in acciaio zincato completo di serpentina di riscaldamento e con bruciatore a gasolio.

Il riscaldatore si avvia tramite l'apertura delle manopole dell'acqua calda, che viene posta in circolazione da una coppia di elettropompe.

E' stato prevista una rete pluviale con tubazioni in PVC pesante del diametro di cm 20 colleganti pozzetti in cls con coperchio a griglia.

Nella rete delle acque bianche vengono convogliate i pluviali discendenti delle coperture.

L'albergo è dotato di impianto di condizionamento e ventilazione centralizzato con tre reti indipendenti che servono i tre piani dell'edificio.

La regolazione della temperatura è effettuata in ogni singolo ambiente servito.

L'areazione forzata consente il ricambio d'aria nei bagni non direttamente comunicanti con l'esterno.

L'impianto della messa a terra comprende:

- dispersore di terra costituito da uno o più elementi metallici a contatto con il terreno e che realizza il collegamento con la terra;
- il conduttore di terra, destinato a collegare i dispersori fra loro ed al collettore principale di terra;
- il conduttore di protezione che parte dal collettore di terra ed



arriva a tutte le prese a spina o direttamente alle masse degli apparecchi da proteggere;

- il conduttore equipotenziale, avente lo scopo di assicurare l'equi potenzialità fra le masse.

Dall'impianto sono protetti contro i contatti indiretti tutte le parti metalliche accessibili dell'impianto elettrico e degli apparecchi utilizzatori, normalmente non in tensione, ma che per cause accidentali potrebbero trovarsi sotto tensione.

L'impianto di sicurezza in partenza dal quadro generale è stato suddiviso in un certo numero di circuiti.

I singoli circuiti sono protetti contro il corto circuito con segnalazione ottico-acustica di intervento.

L'impianto telefonico-citofonico è costituito da una rete di tubazioni per l'allacciamento delle singole utenze, mentre l'impianto citofonico fa capo alla portineria.

Impianto di protezione contro i fulmini è stato previsto del tipo a gabbia di Faraday, e comprende:

- organo di captazione sulla copertura;
- collegamenti conduttivi con le strutture metalliche, con i telai metallici e pannelli delle finestre, realizzate con corda di rame da 50 mmq;
- installazione di maglia esterna perimetrale dispersore con corda di rame da 50 mmq;
- pozzetti ispezionabili.



Durante il corso dei sopralluoghi, anche con l'ausilio del gestore della struttura alberghiera, sono state riscontrate tutta una serie di ammaloramenti e deterioramenti di porzioni anche consistenti del complesso immobiliare dovuti ad errori progettuali, esecutivi, alla carenza di manutenzione e all'azione degli agenti atmosferici.

In particolare, sono state osservate una serie quasi ininterrotta di rotture sulla pavimentazione esterna, con riferimento alla sola porzione costituita da mattonelle in gres.

Tali fratture sono dovute essenzialmente al movimento del piano di posa.

Ammaloramenti e ripristini, a volte dozzinali, sono stati osservati anche nella zona piscina e riguardano, sia il rivestimento della stessa, che le zone limitrofe, con attinenza alla pavimentazione dedicata.

Deterioramenti evidentissimi riguardano la controsoffittatura in cartongesso che affligge quasi sistematicamente il piano terra del "Corpo B" e "Corpo C", con l'evidente mancanza di porzioni di rivestimento.

Sempre ai piani terra, sono state osservate tutta una serie di "fioriture" nella parte bassa della struttura, testimonianza evidente delle macchie di umidità di risalita.

Tale aspetto, tra quelli osservati, è forse il peggiore in quanto denuncia il carente isolamento della struttura al piano fondazioni, ma soprattutto, costituisce un fenomeno quasi impossibile da debellare;



pertanto, anche l'acquirente sub-asta si troverà a fronteggiare tale fenomeno nell'arco del tempo.

Alcune zone del massetto al piano terra sono, altresì, interessate da problematiche di tenuta dovute al presumibile errato livellamento e costipazione del materiale; allo stato, infatti, porzioni consistenti della pavimentazione nella zona "corridoi comuni" del "Corpo C" sono completamente saltati.

Notevoli deterioramenti riguardano il manto di copertura in "tegole canadesi"; il sottotetto del "Corpo C" è afflitto da infiltrazioni provenienti dal tetto che hanno intaccato anche parte dei sottostanti travetti in calcestruzzo prefabbricato.

Il sottoscritto ha ispezionato personalmente sia il manto di copertura del "Corpo B" che quello del "Corpo C" ed ha osservato tutta una serie di rappezzi della guaina bituminosa, a volte eseguita senza alcun criterio tecnico-scientifico.

In particolare, il sottotetto del "Corpo C", evidenzia delle lesioni trasversali probabilmente dovute a fenomeni di assestamento della struttura che necessitano di essere monitorati e adeguatamente sistemati.

Un evidente ammaloramento interessa, altresì, la copertura della sala ristorante, per la quale la quasi totalità della mattonelle sono saltate a causa delle infiltrazioni; il ripristino è stato eseguito in modo dozzinale con la stesa di materiale bituminoso liquido, che non ha risolto il problema.



Tale pavimentazione deve essere, infatti, completamente rimossa, si deve accertare lo stato e la qualità del sottostante massetto, deve essere perfettamente isolata la soletta e, poi, deve essere rimessa in opera la pavimentazione, per esterni, a regola d'arte.

Analogo discorso riguarda le mantovane del "Corpo B" che necessitano di interventi di manutenzione, ripristino ed impermeabilizzazione.

Anche gli abbaini del "Corpo B" e "Corpo C" necessitano di essere ripristinati a regola d'arte; allo stato, infatti, la porzione che fuoriesce dal solaio è costituita da tavole in abete con sovrastante manto di tegole canadesi.

Tale soluzione, dozzinale e scadente, non può trovare alcuna applicazione in ambito alberghiero e necessita la messa in opera di un telaio adeguato, in acciaio o alluminio, per di più coibentato, sul quale installare gli abbaini.

Infine, sono stati osservati tutta una serie di crepe e fessure che riguardano principalmente le porzioni di struttura in calcestruzzo armato lasciato "a vista".

L'edificio che denota le maggiori carenze è il "Corpo B"; in tal caso, come noto, se il copriferro, ossia lo spessore del calcestruzzo che ricopre il ferro d'armatura, non è adeguato con il tempo permette l'ossidazione dell'acciaio con conseguente aumento del volume e la successiva fessurazione del calcestruzzo.

Col passare del tempo, non solo l'acciaio subisce un



deterioramento irreversibile, ma si assiste al crollo di quasi tutto il copriferro che a lungo andare porta alla crisi strutturale.

Tale fenomeno è ancora più drammatico nelle zone di mare dove l'effetto della salsedine diventa determinante.

Bisogna anche dire che si tratta di ammaloramenti che possono essere recuperati e che, in parte, si sono accentuati anche a causa della mancata e costante manutenzione.

Dai sopralluoghi effettuati, dalle misurazioni eseguite confrontate con i documenti reperiti presso i vari enti sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche per il complesso immobiliare in esame:

CORPO A - - Foglio 32, Particella 474		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
Piano Terra	APPARTAMENTI	139,47
	SCALE	28,56
	PORTICO	55,04
parziale		223,07
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	139,47
	SCALE	---
	BALCONI	57,96
parziale		197,43
Piano SECONDO SOTTOTETTO	APPARTAMENTI	139,47
	SCALE	---
	BALCONI	69,33
parziale		208,80



TOTALE CORPO A		629,30
----------------	--	---------------

CORPO B - - Foglio 32, Particella 474		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
Piano Terra	CUCINA	181,67
	SALA RISTORANTE	498,82
	SERVIZI	282,66
	SCALE	84,29
	PORTICO	380,69
parziale		1.428,13
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	556,23
	TERRAZZA NON PRAT.	323,39
	BALCONI	177,48
parziale		1.057,10
Piano SECONDO	APPARTAMENTI	556,23
	SCALE	---
	BALCONI	177,48
parziale		733,71
Piano TERZO SOTTOTETTO rustico) (a	SUP UTILE	499,84
	SCALE	---
	TERRAZZA PRAT.	252,88
parziale		752,72
TOTALE CORPO B		3.971,66

CORPO C - - Foglio 32, Particella 476		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
Piano Terra	HALL	345,46



	APPARTAMENTI (STANZA +SOPPALCO)	665,20
		171,00
	BALCONI	150,44
	SCALE	107,46
	PORTICO	290,93
parziale		1.730,49
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	665,20
	TERRAZZA PRAT.	446,20
	BALCONI	150,44
parziale		1.261,84
Piano SECONDO	APPARTAMENTI	665,20
	SCALE	---
	BALCONI	150,44
parziale		815,64
Piano TERZO SOTTOTETTO (a rustico)	SUP UTILE	546,44
	SCALE	
	TERRAZZA PRAT.	164,58
parziale		711,02
TOTALE CORPO C		4.518,99

CORPO D - - Foglio 32, Particella 474		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
PIANO TERRA	PER INTERO	98,59
parziale		98,59
TOTALE CORPO D		98,59

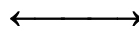
SUOLI	ZONA	Sup. Commerciale
--------------	-------------	-------------------------



F. 32 P 473	ESTERNO	1.421,00
F. 32 P 474	ESTERNO	4.950,00
F. 32 P 475	ESTERNO	180,00
F. 32 P 477	ESTERNO	196,00

IDENTIFICATIVO	ZONA	Sup. Commerciale
PISCINA	ESTERNO	619,82

Locale tecnico piscina - Foglio 32, Particella 474 - Totalmente Abusivo da Murare		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
PIANO SEMINTERRATO	PER INTERO	251,41



QUESITO N. 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Con atto di compravendita del 24 marzo 2004, a rogito del dott.

Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 60522, raccolta N. 7465, registrato a Catanzaro il 01/04/2004 al N. 1118 serie 1T e trascritto a Catanzaro il 02/04/2004 ai NN. 6274/6275 R.G. e NN. 4295/4296 R.P., perveniva alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] capitale sociale di Euro [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cosenza [REDACTED] (dati relativi alla data di stipula dell'atto), la proprietà dell'area di sedime del complesso immobiliare pignorato, sito in località



Marina del Duce, nel Comune di Nocera Terinese (CZ), che al momento della stipulazione del contratto di vendita, era distinta al catasto terreni, **Foglio di mappa 32, Particelle:**

- **211**, incolto prod., classe 2, are 28.40, R.D. Euro 0,29, R.A. € 0,15
- **212**, incolto prod., classe 2, are 11.61, R.D. Euro 0,12, R.A. € 0.06
- **213**, incolto prod., classe 2, are 4.45, R.D. Euro 0,5, R.A. € 0,02
- **214**, ente urbano, are 23 .78, senza reddito
- **215**, ente urbano, are 9.81, senza reddito
- **232**, incolto prod., classe 2, are 13.40, R.D. Euro 0,14, R.A. € 0,07

(vedi allegato F).

L'atto in questione, nel dettaglio, recitava come di seguito esposto: *"L'anno duemilaquattro, il giorno ventiquattro del mese di marzo, in Catanzaro, nel mio studio al Corso Mazzini n.74. 24 marzo 2004, Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro ed iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinuncia delle Parti, aventi i requisiti di legge, sono comparsi i signori:*

1) [REDACTED]

[REDACTED]

codice fiscale comunicato [REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) [REDACTED]



domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale comunicato [REDACTED]
il quale dichiara di essere separato legalmente;

3) [REDACTED]
domiciliato per la carica ove appresso, [REDACTED] il quale
interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore
Unico e legale rappresentante della Società [REDACTED]
[REDACTED]
sede in [REDACTED] capitale sociale di Euro
[REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro
delle Imprese di Cosenza [REDACTED] munito degli
occorrenti poteri di firma, in virtù del vigente statuto sociale.
Comparenti, della cui identità personale sono certo. Le Parti,
in proprio e come sopra rappresentata, convengono e
stipulano quanto segue:

-PRIMA VENDITA- 1° = Il signor [REDACTED], vende alla
Società [REDACTED]

[REDACTED], che acquista, la proprietà del seguente immobile in Nocera
Terinese, località "Marina De Luca", e precisamente: A) Appezamento
di terreno esteso complessivamente duemilasettecentosessantasei
metri quadrati (mq.2.766) ricadente in Zona B4.1 - Fascia mare (aree
per alberghi) - confinante con fratelli [REDACTED], ex proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e proprietà Demanio, iscritto nel Catasto Terreni del detto
Comune, con i seguenti estremi: ** foglio 32, particella 213, incolto



prod., classe 2, are 4.45, R.D. Euro 0,5, R.A. Euro 0,02; ** **foglio 32, particella 215**, ente urbano, are 9.81, senza reddito; ** **foglio 32, particella 232**, incolto prod., classe 2, are 13.40, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,07, (con la precisazione che tale natura di ente urbano è stata erroneamente assunta d'Ufficio e che è in corso la relativa rettifica a "incolt. Prod."). 2° = Per quanto attiene alla provenienza la Parte Venditrice dichiara che il terreno in oggetto è pervenuto, a titolo personale, per compravendita a rogito Notaio D. Longo da Rombiolo in data 15 dicembre 1983, rep.1551 registrato a Vibo Valentia il 2 gennaio 1984 al n. 11.

- **SECONDA VENDITA** - 3°= Il signor ██████████, vende alla Società ██████████

██████████ che acquista, la proprietà del seguente immobile in Nocera Terinese, località "Marina De Luca", e precisamente: A) Appezamento di terreno esteso complessivamente seimilatrecentosettantanove metri quadrati (mq.6.379), ricadente in Zona D.1.1 - Spiaggia - confinante con appezzamento sopra descritto, strada di accesso al mare e con strada S.S.18, iscritto nel Catasto Terreni del detto Comune, con i seguenti estremi: ** **foglio 32, particella 211**, incolto prod., classe 2, are 28.40, R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,15; ** **foglio 32, particella 212**, incolto prod., classe 2, are 11.61, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0.06; ** **foglio 32, particella 214**, ente urbano, are 23 .78, senza reddito, (con la precisazione che tale natura di ente urbano è stata erroneamente assunta d'Ufficio e che è in corso la relativa rettifica a

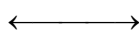


"incolt. Prod.").4° = Per quanto attiene alla provenienza la Parte Venditrice dichiara che il terreno in oggetto è pervenuto per compravendita a rogito Notaio D. Longo da Rombiolo in data 26 luglio 1991, rep.7079, registrato a Vibo Valentia il 5 agosto 1991 al n. 1448.

-NORME COMUNI- 5° = Il prezzo è determinato in complessivi Euro 516.500,01 (cinquecentosedicimilacinquecento/00) di cui Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00) riferiti alla Prima Vendita ed Euro 361.500,00 (trecentosessantunmilacinquecento/00) riferiti alla Seconda Vendita, somme che i Venditori dichiarano di avere rispettivamente ricevuto prima d'ora dalla Società Acquirente in favore della quale, pertanto, rilasciano finale quietanza liberatoria rinunciando all'ipoteca legale. 6° = I sopradescritti beni vengono venduti a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente versano, già noto alla Parte acquirente, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze, nonché le eventuali servitù attive e passive esistenti. 7° = La Parte Acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso degli immobili, per tutte le conseguenze utili ed onerose. 8° = I Venditori assumono nei confronti dell'Acquirente le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili venduti sono di loro assoluta ed esclusiva, e che gli stessi immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, iprivilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti. 9° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia, gli alienanti, esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 4 marzo 2004 dal Responsabile del Servizio del



Comune di Nocera Terinese, che in originale viene allegato al presente Atto sotto la lettera "A", e dichiarano che relativamente ai terreni in oggetto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. 10° = Imposte, tasse e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico della Società Acquirente la quale intende avvalersi delle agevolazioni fiscali ai sensi dell'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n° 388, successive modifiche e integrazioni, trattandosi di trasferimenti di beni immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati. Ai fini della tassazione delle vendite di cui al presente atto, le parti attestano che i valori dichiarati coincidono con quelli risultanti dalle perizie giurate dal geom. ██████████ ██████████, davanti al Cancelliere del Tribunale di Cosenza in data 19 marzo 2004, in materia di rideterminazione dei valori di acquisto di terreni, ai sensi delle vigenti norme di legge" (vedi allegato F).



QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Come già relazionato nella risposta ai quesiti precedenti, il complesso immobiliare appartiene esclusivamente alla società ██████████ con sede legale in ██████████ ██████████, con amministratore unico il signor ██████████ codice fiscale ██████████ liquidatore unico e legale rappresentante il dottor ██████████ C.F. ██████████



[REDACTED] (vedi allegato I).

Il pignoramento immobiliare dell'04/05/2016, R.P. N. 4470, R.G. N. 5699, derivante da atto giudiziario del 14/04/2016, numero di repertorio N. 426/2016 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), inoltre, colpisce l'intera proprietà **(vedi allegato E)**.

In risposta al quesito avanzato, lo scrivente ha dettagliatamente studiato tutti i fattori che acconsentirebbero, o meno, ad una divisione del lotto istituito.

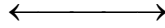
Se dal punto di vista catastale la suddivisione è "potenzialmente" concessa, poiché trattasi di più unità immobiliari, e pertanto vi è la possibilità di creare più lotti, per tutti i restanti aspetti che sono stati vagliati, è emersa la completa impossibilità nel procedere alla creazione di più lotti.

In primo luogo si deve considerare l'aspetto urbanistico del complesso edilizio; infatti, tutte le autorizzazioni urbanistiche hanno inteso e trattato il cespite come un unico ed indivisibile complesso alberghiero.

Anche dal punto di vista della fruibilità dell'intero complesso e dell'appetibilità che lo stesso avrebbe sul mercato, è possibile richiamare quanto affermato in precedenza, ossia che la massa immobiliare eseguita, deve intendersi come un unico lotto.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.





QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Durante il sopralluogo del 30 giugno 2016 presso i cespiti eseguiti e nelle successive visite, il sottoscritto oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico delle unità immobiliari eseguite ne accertava lo stato d'occupazione.

Durante la visita, inoltre, si raccoglievano le spontanee dichiarazioni della parte eseguita in modo da dare risposta al quesito medesimo.

La società, per vece del liquidatore unico e legale rappresentante, dott. [REDACTED], si impegnava formalmente a fornire i contratti di fitto, in essere, che interessavano sia il complesso immobiliare e sia la mobilia che arreda lo stesso.

Da quanto si evince dalla documentazione raccolta, con precipuo riferimento al complesso immobiliare, è possibile affermare che, con "Contratto di locazione immobile" redatto con scrittura privata del 19/02/2016, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Verona il 19/02/2016, al N. 002082-serie 3T, la società eseguita [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] REA [REDACTED] (in appresso per brevità chiamata "Locatore"), rappresentata da [REDACTED]



nella sua qualità di liquidatore unico e legale rappresentante, locava alla società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in [REDACTED] in appresso per brevità chiamata "Conduttore"), rappresentata da [REDACTED], nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante, "l'immobile costituito da complesso turistico ricettivo denominato "[REDACTED] sito in comune di Nocera Terinese (CZ), alla località Marina De Luca, costituito da albergo ristorante composto da tre corpi di fabbrica con complessive n. 102 stanze, sala ristorante, bar, centro congressuale e beauty farm, con annessa corte esclusiva sulla quale insistono una piscina, due campi da tennis, un campo di calcetto e un bar esterno, il tutto confinante con demanio marittimo, strada comunale da due lati, salvo altri; riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ) al Foglio 32, particelle graffate 474 e 476, contrada Marina de Luca, piani T-1°-2°-3°, categoria D/2, rendita catastale euro 72.446,00" (vedi allegato J).

Nello specifico, l'atto di affitto riporta le seguenti notizie: "**1. USO** - La presente locazione è convenuta ad uso alberghiero e servizi collegati.
2. DURATA - 2.1 - La presente locazione ha la durata dal 01 marzo 2016 al 29 febbraio 2024. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per altri 8 (otto) anni, salvo che sia stata intimata disdetta da comunicarsi all'altra Parte con raccomandata o PEC spedita almeno dodici mesi prima della scadenza naturale del contratto; 2.2 - Il Locatore rinuncia alla



facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza. **3.**

CANONE - Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 100.000,00

(centomila/00) oltre alle eventuali imposte come per legge, da pagarsi

presso la Banca indicata dal Locatore in 2 rate semestrali posticipate

senza interessi di uguale importo scadenti il 1 settembre e 1 marzo di ogni

anno a partire dal 1 settembre 2016. **4. RITARDATO PAGAMENTO** - In caso

di ritardato pagamento delle rate di canone e degli oneri accessori

decorsi 30 giorni dalla scadenza sono dovuti dal Conduttore gli interessi

legali di mora, salvo il diritto del Locatore alla risoluzione giudiziale del

presente contratto. **5. CESSIONE DEL CREDITO** - I crediti del Locatore per i

canoni di locazione potranno essere oggetto di cessione a favore di

banche e/o istituti finanziari. **6. RECESSO ANTICIPATO** - E' data facoltà al

Conduttore di recedere anticipatamente dal presente contratto con

comunicazione scritta spedita al Locatore per raccomandata o PEC con

3 (tre) mesi di preavviso rispetto alla data del recesso. **7. STATO**

DELL'IMMOBILE, RIPARAZIONE E SOSTITUZIONE - 7.1 - L'immobile viene

consegnato contestualmente con la sottoscrizione del presente contratto

secondo le condizioni di finitura e dotazioni impiantistiche esistenti note al

Conduttore e al Locatore; 7.2 - Anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 C.C.

sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola e di ordinaria

manutenzione comprese quelle derivanti da caso fortuito o vetustà; 7.3 -

Restano a carico del Locatore le spese derivanti da eventi di forza

maggiore e quelle di straordinaria manutenzione, di messa a norma, di

riparazione e sostituzione, purché non siano imputabili a cattivo uso



dell'immobile locato da parte del Conduttore o a negligenza da parte di quest'ultimo. **8. CONSERVAZIONE DEL BENE** - Il Conduttore è costituito custode dell'Unità Immobiliare locata. Il Conduttore è tenuto a mantenere l'Unità Immobiliare locata e riconsegnare la stessa alla scadenza della locazione in buono stato locativo, salvo l'ordinario deperimento d'uso connesso all'utilizzo dei locali e degli impianti e ad una regolare manutenzione ordinaria. **9. RESPONSABILITA' PER DANNI** - Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per danno che possa derivare, anche verso terzi, per l'esercizio di attività da parte del Conduttore nella Unità Immobiliare oggetto del presente contratto. **10. SUBLOCAZIONE O CESSIONE** - Al Conduttore è consentito di sublocare o concedere in comodato in tutto o in parte la Unità Immobiliare oggetto della locazione. **11. STATO LOCATIVO** - Il Conduttore è autorizzato, successivamente alla consegna, ad eseguire a propria cura e spese le opere di adattamento dell'Unità Immobiliare locata necessarie e/o opportune per l'espletamento delle proprie attività salvo quanto successivamente precisato. Il Conduttore si impegna a munirsi a sua esclusiva cura e carico di tutte le attrezzature, gli arredi e le dotazioni ritenute necessarie per l'esercizio delle sue attività mentre resta a carico del Locatore la fornitura e l'installazione degli impianti necessari per l'esercizio delle attività a cui è adibito l'Immobile. Tutti gli oneri per l'esecuzione delle modifiche, compresi quelli di progettazione e della Direzione Lavori, saranno a totale ed esclusivo carico del Conduttore. Al termine della locazione, tutte le modifiche, i miglioramenti e le addizioni,



come pure le parti fisse degli eventuali impianti di sicurezza e di trasmissione dati, potranno, a scelta del Conduttore, essere rimosse o lasciate al Locatore e da questi acquisite gratuitamente, salvo diversi accordi tra le Parti. Sono escluse dal trattamento e regolamento di cui al presente punto tutte le modifiche o gli interventi dell'immobile e dell'impiantistica del medesimo che si rendessero necessari in forza di disposizioni di legge o di prescrizione delle competenti Autorità in materia anti-infortunistica, di igiene del lavoro, di tutela dell'ambiente e di quant'altro, restando gli obblighi ed i costi relativi di esclusiva responsabilità del Locatore. Il Locatore consente, per quanto di sua competenza, l'esposizione all'esterno e nei luoghi comuni di accesso di targhe, insegne, tabelle di qualunque genere indicative o illustrative delle attività svolte dal Conduttore. In particolare il Locatore consente l'installazione sulla copertura dell'immobile locato di insegne anche luminose riportanti denominazione ed attività del Conduttore stesso. Parimenti viene consentita al Conduttore l'installazione in copertura di ponti radio ed antenne ricetrasmittenti in genere, anche paraboliche.

12. GARANZIE - Il Locatore garantisce al Conduttore quanto segue: •

che l'Immobile è di sua piena ed esclusiva proprietà; • la conformità dell'Immobile e della relativa impiantistica alla normativa in materia anti infortunistica, di igiene del lavoro e di tutela dell'ambiente. **13. DIRITTO DI**

PRELAZIONE - Il locatore sin d'ora riconosce prelazione al conduttore sull'eventuale nuova locazione e/o sulla cessione dell'immobile locato. La prelazione dovrà essere esercitata entro e non oltre 30 giorni dalla



ricezione da parte del conduttore della raccomandata con avviso di ricevimento o PEC inviatale dal locatore, ai medesimi termini e condizioni offerte da terzi. **14. SPESE DI CONTRATTO** - Tutte le spese relative al presente contratto ed alle sue eventuali rinnovazioni, comprese le spese di bollo e di quietanza sono a carico del Conduttore. **15. ASSICURAZIONI** - Per quanto di competenza, il Conduttore dichiara che procederà a volturare a suo nome la corrente copertura assicurativa per il rischio globale connesso ad incendi, terremoti, crolli, scoppi ed eventi di calamità in genere. **16. PRECEDENTI INTESE** - Il presente contratto annulla e sostituisce precedenti intese anche verbali fra il Conduttore ed il Locatore. **17. DOMICILIO** - A tutti gli effetti del presente contratto di locazione, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore e il Locatore dichiarano di eleggere domicilio presso le rispettive sedi legali. A tali domicilia eletti dovrà pertanto essere indirizzata ogni corrispondenza, quali comunicazioni, fatture, quietanze, ricevute, ecc.; è fatta salva in ogni caso la facoltà per le parti di eleggere altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC. Prelazioni **18. REGIME FISCALE** - il presente contratto è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 DPR 633/72 in quanto riguarda Immobile Strumentale cat. D e viene, pertanto, assoggettato all'imposta di registro nella misura del 1%. **19. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** - Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alle prestazioni energetiche del fabbricato locato e di avere, altresì, ricevuto copia



dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto da tecnico abilitato in data 31/1/2016. **20. RINVIO** - Per tutto quanto non previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia di contratti di locazione.

21. FORO COMPETENTE Per qualsiasi controversia derivante sulla interpretazione, esecuzione del presente contratto le parti eleggono come foro competente quello del conduttore" **(vedi allegato JJ).**

In data 20 febbraio 2016, tra le suddette società, ossia la ditta esecutata [REDACTED] locatore, e la [REDACTED], locatario, contraevano "Contratto di beni mobili ed attrezzature", inerente "tutti i beni mobili, gli impianti e le attrezzature funzionali per l'esercizio dell'attività di villaggio turistico, ubicati e custoditi all'interno del complesso ricettivo denominato [REDACTED] sito in comune di Nocera Terinese (CZ) alla località Marina De Luca" **(vedi allegato H).**

Nello specifico, l'atto di affitto di beni mobili ed attrezzature riporta le seguenti notizie: "**UTILIZZO DEI BENI NOLEGGIATI** - La concessione dei beni in noleggio è stabilita per il loro utilizzo ai fini della fornitura di servizi alberghieri. **DURATA** - La durata del presente contratto è stabilita dalla data della sottoscrizione e fino al 30 settembre 2023. **CANONE** - Il canone annuo di noleggio è convenuto in euro 19.000,00 (diciannovemila/00), oltre all'IVA come per legge, da pagarsi entro 90 giorni dall'emissione della fattura da parte del proprietario. **RIPARAZIONI E SOSTITUZIONI** - I beni vengono consegnati contestualmente con la sottoscrizione del presente contratto secondo le condizioni esistenti, note



ed accettate dalle parti. Sono a carico della [REDACTED] tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione comprese quelle derivanti da caso fortuito o vetustà nonché tutte le spese derivanti da eventi di forza maggiore, nonché quelle di straordinaria manutenzione, di messa a norma, di riparazione e sostituzione. **CONSERVAZIONE DEI BENI E**

RESTITUZIONE - La [REDACTED] è costituita custode dei beni noleggiati ed è tenuta a custodirli con la dovuta diligenza. Al termine del noleggio essa sarà tenuta a restituire tali beni alla proprietaria in uno stato consono alla loro vetustà ed al loro utilizzo. **RESPONSABILITÀ PER DANNI** - [REDACTED]

[REDACTED] è esonerata da ogni responsabilità per danno che possa derivare, anche verso terzi, per l'utilizzo dei beni noleggiati. **DOMICILIO** -

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti dichiarano di eleggere domicilio presso le rispettive sedi legali. A tali domicilia eletti dovrà pertanto essere indirizzata ogni corrispondenza, quali comunicazioni, fatture, quietanze, ricevute, ecc.; è fatta salva in ogni caso la facoltà per le parti di eleggere altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC. **REGIME FISCALE** - Il presente contratto è soggetto ad IVA come per legge. Le parti concordano che il contratto sarà registrato soltanto in caso di uso. **RINVIO A NORME DI LEGGE** - Per tutto quanto non previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia di noleggio di beni mobili. **FORO COMPETENTE** - Per qualsiasi controversia derivante sulla interpretazione, esecuzione del presente contratto le parti eleggono



matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

I beni ricadenti nella massa esecutata, ed individuati al **Lotto Unico** della presente relazione di stima, costituiscono un complesso autonomo ed indipendente, a destinazione turistico-alberghiera, allocato in prossimità della fascia costiera tirrenica, nel territorio comunale di Nocera Terinese (CZ).

Il lotto originario di estensione pari a 9.096 m² è stato impegnato, per m² 2.212 circa, per la realizzazione del fabbricato (in pianta-piano terra), m² 1.718 circa per accessori (in pianta - piano terra), m² 2.400,00 circa per area pavimentata e percorsi vari, m² 2.500 circa per zone a verde e la rimanente parte residua, ossia circa m² 266, è stata occupata dalla strada comunale via Del Mare; l'accesso principale al complesso, inoltre, è stato collocato nella zona in cui la proprietà subisce una risega rispetto al filo stradale.

Come detto, il perimetro esterno è delimitato da una recinzione metallica inframmezzata da pilastri in muratura; all'interno della proprietà è stata messa a dimora una siepe di oleandri che nel periodo estivo sono in fioritura; i due cancelli d'ingresso su via Del Mare, scorrevoli, sono composti da un telaio in acciaio e da cancellate in ferro, comandati elettricamente.

Dai controlli effettuati e da quanto dichiarato espressamente dal rappresentante della ditta esecutata, la gestione dei cespiti è effettuata direttamente dall'attuale società locataria del complesso immobiliare, ossia dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] che si



occupa del decoro dell'intera struttura turistico-ricettivo **(vedi allegato J).**

Non esistono, pertanto, spese condominiali o regolamenti ai quali attenersi per l'acquirente sub-asta, salvo future differenti utilizzazioni che dovranno essere regolamentate, come per legge.

Di particolare rilevanza, così per come edotto nella risposta al quesito 7, sono i due contratti in essere tra la [REDACTED], società esecutata, e la [REDACTED], i quali regolamentano rispettivamente l'affitto dell'albergo-ristorante, con annesso spazio esterno, con relativi servizi (*Contratto di locazione immobile*), e delle mobilia e dell'attrezzatura funzionale per l'esercizio dell'attività turistico-alberghiera (*Contratto di beni mobili ed attrezzature*) **(vedi allegato J).**

Dal punto di vista urbanistico, al momento del rilascio del permesso di costruire originario N. 1570, del 30/07/2004, l'area interessata dalla costruzione del complesso immobiliare oggi oggetto di pignoramento, era individuata come "Zona B 4.01 - Area per Alberghi", così per come attestato nella relazione tecnica a corredo dell'autorizzazione citata e deliberato dallo strumento urbanistico corrente all'epoca, ossia il Piano Regolatore Generale.

Con delibera di consiglio comunale N. 15, del 09.07.2011, veniva approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), attualmente vigente nel Comune di Nocera Terinese e l'area, in cui ricade il complesso edilizio pignorato in oggetto, è classificata come "Zona



Ambito Turistico Consolidato (A.T.C.) - Fascia Mare 10" **(vedi alleg. H)**.

Allo scopo di fornire una risposta quanto più precisa al quesito avanzato, il sottoscritto in data 30/08/2016, con prot. N. 5290, avanzava richiesta formale all'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) **(vedi allegato H)**.

Dopo aver versato gli oneri richiesti, veniva ritirato il certificato richiesto che, testualmente riporta come segue: *“Certificato di Destinazione Urbanistica - Il Responsabile del Servizio - Vista la richiesta presentata in data 30.08.2016, prot. n. 5290 dall'Ing. ██████████ - quale CTU del Tribunale di Lamezia Terme al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni attualmente distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Nocera Terinese (CZ); VISTO il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 09.07.2011; VISTO l'art. 30 D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380; CERTIFICA 1) che l'area ubicata in questo Comune, distinta in Catasto Terreni al foglio di mappa n° 32, particelle nn. 473-475-477, ha la seguente destinazione urbanistica: **"ZONA AMBITO TURISTICO CONSOLIDATO (A.T.C.) “Fascia Mare 10”**, con i seguenti vincoli e prescrizioni: Criteri per gli interventi di ristrutturazione e la qualità ecologico-ambientale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno prevedere la realizzazione di nuovi volumi e dovranno garantire l'utilizzo di sistemi e materiali volti al risparmio energetico. Gli interventi di ristrutturazione, oltre all'eliminazione delle eventuali superfetazioni, dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:*

- *Indice di permeabilità all'interno dei lotti ~ 30%*
- *Indice di piantumazione = 1 albero/100 mq. di SC e 1 arbusto /100 mq di SC;*



- Altezza massima = secondo quanto previsto dai progetti approvati;
- Distanza dalla sede stradale = secondo quanto previsto dai progetti approvati;
- Distanza minima tra i fabbricati = secondo quanto previsto dai progetti approvati.

*Interventi ammissibili: in tali aree sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e/o ricostruzione. Funzioni ammesse: destinazione turistico ricettiva. Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. n° 30 - comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati. Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'alt. n° 30 - comma 3 - D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; 2) che relativamente a detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi, né presentati per la trascrizione, provvedimenti comunali di divieto di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori; 3) che il terreno in oggetto non soggiace ai vincoli di cui alla Legge 21/11/2000 n. 353" **(vedi allegato H).***

Come più volte ribadito, la striscia di terreno che attraversa in direzione Nord-Est/Nord-Ovest l'intero complesso immobiliare costituito dai suoli censiti al catasto del Comune di Nocera Terinese al foglio di mappa N. 32, particelle 233, 234 e 472 dai numerosi riscontri effettuati e dalla consultazione della documentazione reperita non appartiene alla società pignorata **(vedi allegati A e D).**

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto è emerso che con "Scrittura privata con sottoscrizione autentica", del 21/11/1992, a rogito del notaio Stafania Lanzillotti, rep. N. 27843, la società ██████████



Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 212, Nat. T; 6) Comune F910 –
Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 214, Nat. T; 7) Comune F910 –
Nocera Terinese (CZ), C.T., F. 32, P. 344, Nat. T a favore di avv.
[REDACTED] e contro
[REDACTED]

(vedi allegato K).

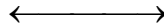
Il sottoscritto, allo stato, non ha individuato alcuna causa (non si esclude che esiste una qualche contesa, anche se la ricerca non ha offerto alcun risultato), ha, però, riscontrato una diffida a firma dell'avvocato [REDACTED] indirizzata al Comune di Nocera Terinese, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, alla società [REDACTED] [REDACTED] del 05/11/2004, avente ad oggetto: "Compravendita a rogito del notaio G. Perrella del 24/03/2004, rep N. 60522, racc. N. 7465, registrato a Catanzaro l'1/4/2004 al N. 111B, serie 1 – Contestazione e Diffida" della quale si è già riportato per intero il testo **(vedi allegato K).**

Infine, per com'è facilmente constatabile dalla sovrapposizione eseguita dal sottoscritto e costituente parte integrante della presente perizia, la particella 477 del foglio 32 in agro del Comune di Nocera Terinese è completamente "occupata" dalla strada comunale Via Del Mare; la medesima arteria, tra l'altro, ricade, in minima parte, anche sulla particella 473 del foglio 32, anch'essa pignorata **(vedi allegato A).**

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente non è stato individuato alcun esproprio a favore della società pignorata, anche se tale ipotesi



non è da escludere a priori.



QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

Nel dare appropriata risposta al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 26/08/2016 **(vedi allegato E).**

L'ispezione è stata diretta, sia nei confronti della ditta esecutata, utilizzando i dati anagrafici della stessa e sia nei confronti degli immobili pignorati, sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E).**

A sussidio dell'indagine effettuata, è stata studiata ed analizzata dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, a firma del dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), datata 11 maggio 2016.

In occasione del sopralluogo, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N° 107 del **02/04/2004**, R.P. N. 4295, R.G. N. 6274, derivante da Atto Notarile Pubblico del 24/03/2004, Rep. 60522/7465, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1



- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 213, Natura T
– “terreno”, Consistenza 445 mq, località Marina De Luca;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 215, Natura EU
– “ente urbano”, Consistenza 981 mq, località Marina De Luca;
- 3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 232, Natura EU
– “ente urbano”, Consistenza 1340 mq, località Marina De Luca.

A FAVORE

- 1) [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà.

CONTRO

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione – R.P. N. 4295 del 02/04/2004

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Trascrizione presentata il 24/02/2005, R.P. N. 2929, R.G. N. 4704



Tipo di atto: 0508 - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N° 108 del **02/04/2004**, R.P. N. 4296, R.G. N. 6275, derivante da Atto Notarile Pubblico del 24/03/2004, Rep. 60522/7465, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 211, Natura T – “terreno”, Consistenza 2840 mq, località Marina De Luca;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 212, Natura T – “terreno”, Consistenza 1161 mq, località Marina De Luca;
- 3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 214, Natura EU – “ente urbano”, Consistenza 2378 mq, località Marina De Luca.

A FAVORE

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà.

CONTRO

1) [REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ Trascrizione, **DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO ATTI**, Presentazione N° 196 del **24/02/2005**, R.P. N. 2929, R.G. N. 4704, derivante da Atto Giudiziario del 16/02/2005, Rep. 12, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Formalità di riferimento: Trascrizione – R.P. N. 4295 del 02/04/2004, riguardante le seguenti unità negoziali:



Unità negoziale N° 1

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 213, Natura T – “terreno”;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 215, Natura T – “terreno”;
- 3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 232, Natura T – “terreno”;
- 4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 211, Natura T – “terreno”;
- 5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 212, Natura T – “terreno”;
- 6) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 214, Natura T – “terreno”;
- 7) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 344, Natura T – “terreno”.

A FAVORE

- 1) [REDACTED]

CONTRO

- 1) [REDACTED]

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- ❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 3.000.000,00, Tasso Interesse Annuo 5.45%, Spese € 3.000.000,00, Totale € 6.000.000,00, Durata 15 anni, Presentazione N° 106 del **02/12/2005**, R.P. N. 6541, R.G. N. 25950, derivante da Atto Notarile Pubblico del 01/12/2005, Rep.



76733/10614, a rogito del Notaio Perrella Gianluca con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 213, Natura T – “terreno”, Consistenza 445 mq, località Marina de Luca;

2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 215, Natura T – “terreno”, Consistenza 940 mq, località Marina de Luca;

3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 232, Natura T – “terreno”, Consistenza 1340 mq, località Marina de Luca;

4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 211, Natura T – “terreno”, Consistenza 2840 mq, località Marina de Luca;

5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 212, Natura T – “terreno”, Consistenza 1161 mq, località Marina de Luca;

6) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 214, Natura T – “terreno”, Consistenza 2370 mq, località Marina de Luca.

A FAVORE

1) Banca Antonveneta SPA, con sede a Padova (PD), C.F. 02691680280;



- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.

CONTRO

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

(Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare))

LA BANCA, HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO, DI SEGUITO "FINANZIAMENTO", EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE FINANZIATA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 (UN MILIONE/00) ALL'INTERESSE PIU' AVANTI DETERMINATO. L'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO VERRA' EROGATO IN UNA O PIU' SOLUZIONI ALLA PARTE FINANZIATA DOPO CHE QUEST'ULTIMA AVRA' ADEMPIUTO A TUTTI GLIOBBLIGHI POSTI A TAL FINE A SUO CARICO, IN PARTICOLARE A QUELLI PREVISTI DALL'ART. 3 DEL CONTRATTO, PREVIA STIPULA DI APPOSITO ATTO NOTARILE DI EROGAZIONE E QUIETANZA. 2) CIASCUNA EROGAZIONE, NELLE FORME DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, VERRA' EFFETTUATA ALLA PARTE FINANZIATA IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI, PER LA CUI ESECUZIONE IL FINANZIAMENTO E' STATO CONCESSO, RESTANDO CIASCUNA DI ESSE SUBORDINATA SIA ALL'ESATTOE PUNTUALE IMPIEGO DELLA PRECEDENTE, IN RELAZIONE ALLO SCOPO SUDDETTO, SIA ALL'ACCERTAMENTO DELLE NECESSITA' FINANZIARIE INERENTI ALLA PROSECUZIONE DELLE OPERE, E, COMUNQUE, NEL RISPETTO DEL RAPPORTO FISSATO DAL SECONDO COMMA DELL'ART. 38 T.U. E DALLE NORME REGOLAMENTARI DI ATTUAZIONE DELLO STESSO PRO-TEMPORE



VIGENTI. 3) GLI ACCERTAMENTI RELATIVI POTRANNO, A SCELTA DELLA BANCA, ESSERE ESEGUITI DA TECNICI DI PROPRIA FIDUCIA, A SPESE ED A CARICO ESCLUSIVO DELLA PARTE FINANZIATA. IN OGNI CASO, COME IN QUELLO IN CUI LA BANCA NON RITENESSE DI AVVALERSI DELLA FACOLTA' CHE PRECEDE, CIASCUNA EROGAZIONE SARA' CONDIZIONATA: - ALLA ESIBIZIONE DI DICHIARAZIONE RILASCIATA DALLA RIPETUTA PARTE FINANZIATA ATTESTANTE, SOTTO LA SUA ESCLUSIVA RESPONSABILITA', LO STATO DEI LAVORI E DELLE NECESSITA' FINANZIARIE INERENTI ALLA LORO PROSECUZIONE, NONCHE' DI OGNI ALTRA DOCUMENTAZIONE RITENUTA NECESSARIA DALLA BANCA; - ALL'ASSENZA DI OGNI E QUALSIASI FATTO PREGIUDIZIEVOLE O IMPEDITIVO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA, TALE DA NON CONSENTIRE ULTERIORI EROGAZIONI DEL FINANZIAMENTO. AD OGNI EROGAZIONE, LA PARTE FINANZIATA E' OBBLIGATA AL CONTESTUALE RILASCIO DI QUIETANZA IN FORMA PUBBLICA, DA ANNOTARE A MARGINE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ACCESA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO. L'EROGAZIONE A SALDO DEL FINANZIAMENTO DOVRA' AVVENIRE, SALVA DIVERSA DETERMINAZIONE DELLA BANCA IN ACCOGLIMENTO DI SPECIFICA RICHIESTA DELLA PARTE FINANZIATA, ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DEL 28 FEBBRAIO 2009, DECORSO IL QUALE, SENZA NECESSITA' DI PATTUIZIONE O DI COMUNICAZIONE, IL FINANZIAMENTO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE RIDOTTO ALL'AMMONTARE A QUEL MOMENTO EROGATO: IN TALE ULTIMA IPOTESI, LA BANCA RESTA SIN D'ORA AUTORIZZATA AD APPRONTARE DI INIZIATIVA IL PIANO DI AMMORTAMENTO - AL TASSO DI INTERESSE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 5, PRIMO COMMA - DELL'INTERO AMMONTARE DELLA SOMMA EFFETTIVAMENTE EROGATA IN QUEL MOMENTO - CON INIZIO ALLA DATA SUCCESSIVA PIU' VICINA TRA QUELLE SEMESTRALI INDICATE AL COMMA 2 DELL'ART. 4 - E A PROVVEDERE ALL'ANNOTAZIONE DELLO STESSO A MARGINE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA. LA



DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO SARA' IL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO ALLA PRIMA TRA LE DATE INDICATE ALL'ART. 4, COMMA 2, DOPO L'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA. 4) LA PARTE FINANZIATA, CON IL CONSENSO DELLA BANCA, POTRA' PERFEZIONARE L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE DEL MUTUO PER SOMMA COMPLESSIVAMENTE RIDOTTA RISPETTO A QUELLA CONVENUTA, CON EVENTUALE RESTRIZIONE DELLA GARANZIA IPOTECARIA DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 6.5) PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2864 C. C., LA PARTE FINANZIATA SI IMPEGNA A NON STIPULARE ATTI CHE DIANO LUOGO A TRASCRIZIONE PRIMA CHE L'IMMOBILE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 6 SIA ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE E/O SIA STATO INTEGRALMENTE RISTRUTTURATO, FATTA ECCEZIONE PER I CONTRATTI PRELIMINARI DI CUI ALL'ART. 2645-BIS C.C.. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 15 (QUINDICI) ANNI IVI COMPRESO LA DURATA DEL PREAMMORTAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI O SEMESTRALI POSTICIPATE, FERMO QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ART. 7 COMMA 2. LE RATE DI AMMORTAMENTO COMPRENDERANNO UNA QUOTA CAPITALE - NECESSARIA ALLA RESTITUZIONE GRADUALE DEL CAPITALE COMPLESSIVAMENTE MUTUATO, QUALE RISULTERA' DALL'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA - E UNA QUOTA INTERESSI DETERMINATI AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 5; LE RATE E LE RISPETTIVE QUOTE CAPITALE E QUOTE INTERESSI RISULTERANNO NELL'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA (FERMA L'IPOTESI DI CUI ALL'ART. 2), E SARANNO DETERMINE ANCHE IN RELAZIONE: ALL'EVENTUALE RIDUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO (ART. 2, COMMA 3 E 4), AL SUO FRAZIONAMENTO PER QUOTE (ART. 7, COMMA 1), ALLA POSSIBILE DIVERSA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI CIASCUNA QUOTA (ART. 7 COMMA 2), ALL'APPLICAZIONE DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI INTERESSI DIVERSI



DA QUELLI ORIGINARIAMENTE PATTUITI (ART. 5, ULTIMO COMMA). CIASCUNA DI TALI RATE SCADRA' IL 10 APRILE E IL 10 OTTOBRE DI CIASCUN ANNO. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO SARA' PRECEDUTO DA UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, CHE DECORRERA' DAL PRIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA E FINO ALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, COME STABILITO AL PRECEDENTE ART. 2). NEL CORSO DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA VERSERA' ALLA BANCA IN VIA POSTICIPATA SOLTANTO GLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 5 E CON LE MODALITA' CHE SARANNO RIPORTATE NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA. TALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AD ANNI 2 (DUE) DECORRENTI DALLA DATA DI PRIMA EROGAZIONE, SALVO PROROGA. UNITAMENTE ALLE RATE DI AMMORTAMENTO O PREAMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA RIMBORSERA' ALLA BANCA I PREMI DI ASSICURAZIONE CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATI EVENTUALMENTE PAGATI AI SENSI DELL'ART. 10 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SULLA SOMMA FINANZIATA, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO E' DETERMINATO COME SEGUE: 1. IL FINANZIAMENTO VIENE INIZIALMENTE CONCESSO AD UN TASSO D'INGRESSO NOMINALE ANNUO PROVVISORIAMENTE DETERMINATO NEL 5,20%(2,60 PER CENTO SEMESTRALE). TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE DI CUI AL PUNTO 2 DEL PRESENTE ARTICOLO NON PRIMA CHE SIANO DECORSI DUE MESI DALLA DATA DELLA PRIMA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, ALLE SEGUENTI DATE DI AGGIORNAMENTO: - IL 10 APRILE PER I FINANZIAMENTI LA CUI PRIMA EROGAZIONE SIA EFFETTUATA NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11 AGOSTO ED IL 10 FEBBRAIO;- IL 10 OTTOBRE PER I FINANZIAMENTI LA CUI PRIMA EROGAZIONE SIA EFFETTUATA NEL PERIODO



COMPRESO TRA L'11 FEBBRAIO ED IL 10 AGOSTO; - A REGIME IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR(EURO BANK OFFERED RATE – TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A 3 (TRE) MESI "LETTERA", COME RILEVATO ALLA DATA CHE PRECEDE DI DIECI GIORNI LE DATE DI AGGIORNAMENTO SOPRA INDICATE DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE E PUBBLICATO DI NORMA SULQUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE-24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SUA RILEVAZIONE, AUMENTATO DI 1,30 PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, PER IL SOLO PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO L'AUMENTO SARA' DI 0,80 PUNTI PERCENTUALI, ANZICHE' DI 1,30 PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE. QUALORA TALE PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI INTENDERA'SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO SUL QUALE IL PRECEDENTE ERA RILEVATO ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE DI ESSO. TALE TASSO VIENE DETERMINATO SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO GIORNI EFFETTIVI/360 MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AI PRECEDENTI PUNTI 1. E 2. E DELLE SPESE CHE SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, IL TAEG O ISC E' ATTUALMENTE PARI AL 5,35% (CINQUE VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO). LE SUDDETTE PATTUZIONI CIRCA IL TASSO DI INTERESSE SI APPLICANO ANCHE IN CASO DI SCIOGLIMENTO O RISOLUZIONE, PER QUALSIASI RAGIONE, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. LE PARTI CONVENGONO E APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA



A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AL LIMITE DI CUI ALL'ART. 2 CO. 4 DELLA L. 108/1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ANCHE IN DEROGA A QUANTO SOPRA STABILITO, IN OCCASIONE DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE CON CONTESTUALE FRAZIONAMENTO DEL MUTUO IN QUOTE, LE PARTI POSSONO CONVENIRE CHE, DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, A TUTTE O PARTE DELLE SINGOLE QUOTE DI CAPITALE DA RIMBORSARE SIA APPLICATO: - UN DIVERSO TASSO DI INTERESSE VARIABILE, SEMPRE COMMISURATO AL PARAMETRO INDICATO NEL PRESENTE ARTICOLO, OVVERO - UN TASSO DI INTERESSE FISSO CHE CONSISTERA' NEL TASSO EURIRS (EURO INTEREST RATE SWAP - TASSO INTERBANCARIO DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTEREST RATE SWAP) DI DURATA PARI A QUELLA PREVISTA PER IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, RILEVATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE SOLARE PRECEDENTE A QUELLO IN CUI VIENE STIPULATO DETTO ATTO E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE-24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SUA RILEVAZIONE, CON UN'EVENTUALE MAGGIORAZIONE, NON SUPERIORE A DUE PUNTI PERCENTUALI E COMUNQUE NEI LIMITI DI LEGGE. NEL CASO IN CUI NON SI FACCIAMO LUOGO A FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, LA FACOLTA' DI CUI SOPRA RIGUARDEVA OVVIAMENTE L'INTERA QUOTA CAPITALE IN AMMORTAMENTO A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINANZIATO, DEI RELATIVI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO NELLE MISURE INDICATA ALL'ART. 5 DEL CONTRATTO, DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA



INDICATA DAL PREDETTO ART. 5, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE (IVI COMPRESSE LE SPESE LEGALI DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE - INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV. - NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO), LA PARTE FINANZIATA HA CONCESSO A FAVORE DELLA BANCA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO, PER LA SOMMA DI EURO 2.000.000,00 (DUE MILIONI/00) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: - L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; - UN TRIENNIO DI INTERESSI CONTRATTUALI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO E DI MORA, COME DETERMINATI AL PRECEDENTE ART. 5 E CALCOLATI AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,10%, FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI;- LE SPESE TUTTE, I PREMI E GLI ONERI VARI DI CUI AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE (SALVO IL TASSO DI INTERESSE, LA MORA E LA PENALE DI ESTINZIONE) APPLICATE AL PRESENTE FINANZIAMENTO, QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO. LE MODIFICHE UNILATERALI SONO COMUNICATE ESPRESSAMENTE ALLA PARTE FINANZIATA CON LE MODALITA' ED IL PREAVVISO DI CUI ALL'ART. 118 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TEMPO PER TEMPO VIGENTE, FERMA LA FACOLTA' DELLA STESSA PARTE FINANZIATA DI RECEDERE, PROCEDENDO ALL'ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO NEI TERMINI E CON LE MODALITA' PREVISTE DAL MEDESIMO ARTICOLO. IN RELAZIONE ALLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI



INTERESSE PREVISTE DALL'ARTICOLO 5, LA PARTE FINANZIATA ACCETTA SPECIFICAMENTE LE VARIAZIONI, ANCHE IN SENSO SFAVOREVOLE AD ESSA PARTE FINANZIATA, DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL FINANZIAMENTO; LE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE EVENTUALMENTE INTERVENUTE MESE PER MESE, COMPORTERANNO AUTOMATICAMENTE LA VARIAZIONI DELLA COMPOSIZIONE DELLE RATE NON ANCORA SCADUTE. LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO CHE, PER EFFETTO DELL'ART. 117 COMMA 1 DEL T.U., LA COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO SARA' ALLA STESSA FORNITA A CURA DI ME NOTAIO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA DIPENDENZA DI LAMEZIA TERME (446) ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U..QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DELL'IPOTECA IN COMUNE DI NOCERA TERINESE, LOCALITA' MARINA DE LUCA: A) APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO COMPLESSIVAMENTE DUEMILASETTECENTOESSANTASEI METRI QUADRATI RICADENTE IN ZONA B4.1 - FASCIA MARE (AREE PER ALBERGHI) - CONFINANTE CON FRATELLI [REDACTED] EX PROPRIETA' [REDACTED] E PROPRIETA' DEMANIO, ISCRITTO NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE CON I SEGUENTI ESTREMI: ** FOGLIO 32, PARTICELLA 213, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 4.45, R.D.EURO 0,5, R.A.EURO 0,02; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 215, ENTE URBANO, ARE 9.81, SENZA REDDITO; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 232, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 13.40,R.D.EURO 0,14, R.A.EURO 0,07; B) APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO COMPLESSIVAMENTE SEIMILATRECENTOSETTANTANOVE METRI QUADRATI (MQ.6.379), RICADENTE IN



ZONA D.1.1 - SPIAGGIA - CONFINANTE CON APPEZZAMENTO SOPRA DESCRITTO, STRADA DI ACCESSO AL MARE E CON STRADA S.S.18, ISCRITTO NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE, CON I SEGUENTI ESTREMI: ** FOGLIO 32, PARTICELLA 211, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 28.40, R.D.EURO 0,29, R.A.EURO 0,15; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 212, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 11.61, R.D.EURO 0,12, R.A.EURO 0.06; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 214, ENTE URBANO, ARE 23.78, SENZA REDDITO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione – R.P. N. 6541 del 02/12/2005

Annotazioni

ANNOTAZIONE, presentata il 12/01/2006, R.P. N. 63, R.G. N. 865

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

ANNOTAZIONE, presentata il 12/06/2006, R.P. N. 1928, R.G. N. 10366

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

ANNOTAZIONE, presentata il 20/10/2006, R.P. N. 3129, R.G. N. 19258

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

ANNOTAZIONE, presentata il 28/11/2006, R.P. N. 3541, R.G. N. 22582

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

ANNOTAZIONE, presentata il 04/04/2007, R.P. N. 966, R.G. N. 6304

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



❖ Annotazione, **EROGAZIONE PARZIALE**, Presentazione N° 75 del **04/04/2007**, R.P. N. 966, R.G. N. 6304, derivante da Atto Notarile Pubblico del 23/03/2007, Rep. 83413, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a Catanzaro (CZ), Formalità di riferimento: Iscrizione – R.P. N. 6541 del 02/12/2005, riguardante le seguenti unità negoziali:

A FAVORE

1) Banca Antonveneta SPA, con sede a Padova (PD), C.F. 02691680280.

CONTRO

1) [REDACTED]
[REDACTED]

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA HA EROGATO ALLA PARTE FINANZIATA L'IMPORTO DI EURO 180.000,00 (CENTOOTTANTAMILA/00) PARI ALL'AMMONTARE DELLA QUINTA QUOTA DEL FINANZIAMENTO. LA PARTE FINANZIATA, NEL RICEVERE DETTO L'IMPORTO, RILASCIA AMPIA QUIETANZA E SI RICONOSCE DEBITRICE DELLA BANCA IN RAGIONE DELL'IMPORTO STESSO, NONCHE' DEI RELATIVI INTERESSI, ACCESSORI E SPESE, COME DOVUTI IN VIRTU' DEL SU RICHIAMATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO. POICHE' L'EROGAZIONE DI CUI ALL'ATTO DELPRESENTE ANOTAMENTO SI AGGIUNGE A QUELLA GIA' IN PRECEDENZA EFFETTUATALE NELL'AMBITO DEL FINANZIAMENTO ACCORDATO, COME DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA PRECEDENTI, LA PARTE FINANZIATA SI RICONOSCE DEBITRICE DELLA BANCA IN RAGIONE DEL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 2.980.000,00 (DUE MILIONI NOVECENOOTTANTAMILA/00) FINORA EROGATO, OLTRE INTERESSI ED ACCESSORI PATTUITI COME IN CONTRATTO. SI CONFERMANO LE PATTUIZIONI DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. PERTANTO, L'IMPORTO DI CUI



SOPRA E' IN PREAMMORTAMENTO. IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E' DESCRITTO NELL'AMBITO DEL PREDETTO ARTICOLO 4 E DURANTE LO STESSO LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A VERSARE SOLTANTO GLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE, AL TASSO INDICATO ALL'ARTICOLO 5 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO - TASSO CHE, AD OGGI, E' DEL 4,75% (2,375 PER CENTO SEMESTRALE) MEDIANTE RATE SEMESTRALI POSTICIPATE. LA PARTE FINANZIATA CONSENTE CHE IL COMPETENTE CONSERVATORE DEIRR.II, ESCLUSA OGNI SUA RESPONSABILITA', ESEGUA ANCHE AI SENSI DEL SECONDO COMMA DELL'ART. 39 T.U., L'ANNOTAZIONE DEL PRESENTE ATTO A MARGINE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA NUMERO D'ORDINE 25950 PARTICOLARE 6541, DEL 2 DICEMBRE 2005 A FAVORE DELLA BANCA ED A SUO CARICO, ONDE FAR RISULTARE L'AVVENUTA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO IN FORZA DEL QUALE L'ISCRIZIONE E' STATA ESEGUITA.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 1.000.000,00, Tasso Interesse Annuo 7.1 %, Spese € 1.000.000,00, Totale € 2.000.000,00, Durata 15 anni, *Presentazione N° 40 del 19/03/2007, R.P. N. 918, R.G. N. 4871*, derivante da Atto Notarile Pubblico del 19/03/2007, Rep. 83365/12914, a rogito del Notaio Perrella Gianluca con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 213, Natura T – “terreno”, Consistenza 445 mq, località Marina de Luca;

2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa



215, Natura EU – “ente urbano”, Consistenza 981 mq, località Marina de Luca;

3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 232, Natura T – “terreno”, Consistenza 1340 mq, località Marina de Luca;

4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 211, Natura T – “terreno”, Consistenza 2840 mq, località. Marina de Luca;

5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 212, Natura T – “terreno”, Consistenza 1161 mq, località Marina de Luca;

6) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIIa 214, Natura EU – “ente urbano”, Consistenza 2378 mq, località Marina de Luca.

A FAVORE

1) Banca Antonveneta SPA, con sede a Padova (PD), C.F. 02691680280;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.*

CONTRO

1) T [REDACTED].

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.*

SEZIONE D – Ulteriori informazioni



(Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare))

LA BANCA, HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO, DI SEGUITO "FINANZIAMENTO", EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE FINANZIATA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 (UN MILIONE/00) ALL'INTERESSE PIU' AVANTI DETERMINATO. L'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO VERRA' EROGATO IN UNA O PIU' SOLUZIONI ALLA PARTE FINANZIATA DOPO CHE QUEST'ULTIMA AVRA' ADEMPIUTO A TUTTI GLI OBBLIGHI POSTI A TAL FINE A SUO CARICO, IN PARTICOLARE A QUELLI PREVISTI DALL'ART. 3 DEL CONTRATTO, PREVIA STIPULA DI APPOSITO ATTO NOTARILE DI EROGAZIONE E QUIETANZA. 2) CIASCUNA EROGAZIONE, NELLE FORME DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO, VERRA' EFFETTUATA ALLA PARTE FINANZIATA IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI, PER LA CUI ESECUZIONE IL FINANZIAMENTO E' STATO CONCESSO, RESTANDO CIASCUNA DI ESSE SUBORDINATA SIA ALL'ESATTO E PUNTUALE IMPIEGO DELLA PRECEDENTE, IN RELAZIONE ALLO SCOPO SUDDETTO, SIA ALL'ACCERTAMENTO DELLE NECESSITA' FINANZIARIE INERENTI ALLA PROSECUZIONE DELLE OPERE, E, COMUNQUE, NEL RISPETTO DEL RAPPORTO FISSATO DAL SECONDO COMMA DELL'ART. 38 T.U. E DALLE NORME REGOLAMENTARI DI ATTUAZIONE DELLO STESSO PRO-TEMPORE VIGENTI. 3) GLI ACCERTAMENTI RELATIVI POTRANNO, A SCELTA DELLA BANCA, ESSERE ESEGUITI DA TECNICI DI PROPRIA FIDUCIA, A SPESE ED A CARICO ESCLUSIVO DELLA PARTE FINANZIATA. IN OGNI CASO, COME IN QUELLO IN CUI LA BANCA NON RITENESSE DI AVVALERSI DELLA FACOLTA' CHE PRECEDE, CIASCUNA EROGAZIONE SARA' CONDIZIONATA: - ALLA ESIBIZIONE DI DICHIARAZIONE RILASCIATA DALLA RIPETUTA PARTE FINANZIATA ATTESTANTE, SOTTO LA SUA ESCLUSIVA RESPONSABILITA', LO STATO DEI LAVORI E DELLE NECESSITA' FINANZIARIE INERENTI ALLA LORO PROSECUZIONE, NONCHE' DI OGNI ALTRA



DOCUMENTAZIONE RITENUTA NECESSARIA DALLA BANCA; - ALL'ASSENZA DI OGNI E QUALSIASI FATTO PREGIUDIZIEVOLE O IMPEDITIVO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA, TALE DA NON CONSENTIRE ULTERIORI EROGAZIONI DEL FINANZIAMENTO. AD OGNI EROGAZIONE, LA PARTE FINANZIATA E' OBBLIGATA AL CONTESTUALE RILASCIO DI QUIETANZA IN FORMA PUBBLICA, DA ANNOTARE A MARGINE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ACCESA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO. L'EROGAZIONE A SALDO DEL FINANZIAMENTO DOVRA' AVVENIRE, SALVA DIVERSA DETERMINAZIONE DELLA BANCA IN ACCOGLIMENTO DI SPECIFICA RICHIESTA DELLA PARTE FINANZIATA, ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DEL 28 FEBBRAIO 2009, DECORSO IL QUALE, SENZA NECESSITA' DI PATTUIZIONE O DI COMUNICAZIONE, IL FINANZIAMENTO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE RIDOTTO ALL'AMMONTARE A QUEL MOMENTO EROGATO: IN TALE ULTIMA IPOTESI, LA BANCA RESTA SIN D'ORA AUTORIZZATA AD APPRONTARE DI INIZIATIVA IL PIANO DI AMMORTAMENTO - AL TASSO DI INTERESSE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 5, PRIMO COMMA - DELL'INTERO AMMONTARE DELLA SOMMA EFFETTIVAMENTE EROGATA IN QUEL MOMENTO - CON INIZIO ALLA DATA SUCCESSIVA PIU' VICINA TRA QUELLE SEMESTRALI INDICATE AL COMMA 2 DELL'ART. 4 - E A PROVVEDERE ALL'ANNOTAZIONE DELLO STESSO A MARGINE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA. LA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO SARA' IL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO ALLA PRIMA TRA LE DATE INDICATE ALL'ART. 4, COMMA 2, DOPO L'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA. 4) LA PARTE FINANZIATA, CON IL CONSENSO DELLA BANCA, POTRA' PERFEZIONARE L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE DEL MUTUO PER SOMMA COMPLESSIVAMENTE RIDOTTA RISPETTO A QUELLA CONVENUTA, CON EVENTUALE RESTRIZIONE DELLA GARANZIA IPOTECARIA DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 6.5) PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2864 C. C., LA PARTE FINANZIATA SI IMPEGNA A NON STIPULARE ATTI CHE DIANO LUOGO A



TRASCRIZIONE PRIMA CHE L'IMMOBILE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 6 SIA ULTIMATO IN OGNI SUA PARTE E/O SIA STATO INTEGRALMENTE RISTRUTTURATO, FATTA ECCEZIONE PER I CONTRATTI PRELIMINARI DI CUI ALL'ART. 2645-BIS C.C.. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 15 (QUINDICI) ANNI IVI COMPRESO LA DURATA DEL PREAMMORTAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI O SEMESTRALI POSTICIPATE, FERMO QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ART. 7 COMMA 2. LE RATE DI AMMORTAMENTO COMPRENDERANNO UNA QUOTA CAPITALE - NECESSARIA ALLA RESTITUZIONE GRADUALE DEL CAPITALE COMPLESSIVAMENTE MUTUATO, QUALE RISULTERA' DALL'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA - E UNA QUOTA INTERESSI DETERMINATI AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 5; LE RATE E LE RISPETTIVE QUOTE CAPITALE E QUOTE INTERESSI RISULTERANNO NELL'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA (FERMA L'IPOTESI DI CUI ALL'ART. 2), E SARANNO DETERMINE ANCHE IN RELAZIONE: ALL'EVENTUALE RIDUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO (ART. 2, COMMA 3 E 4), AL SUO FRAZIONAMENTO PER QUOTE (ART. 7, COMMA 1), ALLA POSSIBILE DIVERSA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI CIASCUNA QUOTA (ART. 7 COMMA 2), ALL'APPLICAZIONE DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI INTERESSI DIVERSI DA QUELLI ORIGINARIAMENTE PATTUITI (ART. 5, ULTIMO COMMA). CIASCUNA DI TALI RATE SCADRA' IL 10 APRILE E IL 10 OTTOBRE DI CIASCUN ANNO. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO SARA' PRECEDUTO DA UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, CHE DECORRERA' DAL PRIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA E FINO ALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, COME STABILITO AL PRECEDENTE ART. 2). NEL CORSO DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA VERSERA' ALLA BANCA IN VIA POSTICIPATA SOLTANTO GLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 5 E



CON LE MODALITA' CHE SARANNO RIPORTATE NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA. TALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AD ANNI 2 (DUE) DECORRENTI DALLA DATA DI PRIMA EROGAZIONE, SALVO PROROGA. UNITAMENTE ALLE RATE DI AMMORTAMENTO O PREAMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA RIMBORSERA' ALLA BANCA I PREMI DI ASSICURAZIONE CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATI EVENTUALMENTE PAGATI AI SENSI DELL'ART. 10 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SULLA SOMMA FINANZIATA, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO E' DETERMINATO COME SEGUE: 1. IL FINANZIAMENTO VIENE INIZIALMENTE CONCESSO AD UN TASSO D'INGRESSO NOMINALE ANNUO PROVVISORIAMENTE DETERMINATO NEL 5,20%(2,60 PER CENTO SEMESTRALE). TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE DI CUI AL PUNTO 2 DEL PRESENTE ARTICOLO NON PRIMA CHE SIANO DECORSI DUE MESI DALLA DATA DELLA PRIMA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, ALLE SEGUENTI DATE DI AGGIORNAMENTO: - IL 10 APRILE PER I FINANZIAMENTI LA CUI PRIMA EROGAZIONE SIA EFFETTUATA NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11 AGOSTO ED IL 10 FEBBRAIO;- IL 10 OTTOBRE PER I FINANZIAMENTI LA CUI PRIMA EROGAZIONE SIA EFFETTUATA NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11 FEBBRAIO ED IL 10 AGOSTO;- A REGIME IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR(EURO BANK OFFERED RATE – TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A 3 (TRE) MESI "LETTERA", COME RILEVATO ALLA DATA CHE PRECEDE DI DIECI GIORNI LE DATE DI AGGIORNAMENTO SOPRA INDICATE DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE-24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SUA RILEVAZIONE, AUMENTATO DI 1,30 PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, PER IL SOLO PERIODO DI



PREAMMORTAMENTO, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO L'AUMENTO SARA' DI 0,80 PUNTI PERCENTUALI, ANZICHE' DI 1,30 PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE. QUALORA TALE PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI INTENDERA' SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO SUL QUALE IL PRECEDENTE ERA RILEVATO ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE DI ESSO. TALE TASSO VIENE DETERMINATO SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO GIORNI EFFETTIVI/360 MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AI PRECEDENTI PUNTI 1. E 2. E DELLE SPESE CHE SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, IL TAEG O ISC E' ATTUALMENTE PARI AL 5,35% (CINQUE VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO). LE SUDDETTE PATTUZIONI CIRCA IL TASSO DI INTERESSE SI APPLICANO ANCHE IN CASO DI SCIOGLIMENTO O RISOLUZIONE, PER QUALSIASI RAGIONE, DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. LE PARTI CONVENGONO E APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AL LIMITE DI CUI ALL'ART. 2 CO. 4 DELLA L. 108/1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ANCHE IN DEROGA A QUANTO SOPRA STABILITO, IN OCCASIONE DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE CON CONTESTUALE FRAZIONAMENTO DEL



MUTUO IN QUOTE, LE PARTI POSSONO CONVENIRE CHE, DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, A TUTTE O PARTE DELLE SINGOLE QUOTE DI CAPITALE DA RIMBORSARE SIA APPLICATO: - UN DIVERSO TASSO DI INTERESSE VARIABILE, SEMPRE COMMISURATO AL PARAMETRO INDICATO NEL PRESENTE ARTICOLO, OVVERO - UN TASSO DI INTERESSE FISSO CHE CONSISTERA' NEL TASSO EURIRS (EURO INTEREST RATE SWAP - TASSO INTERBANCARIO DI RIFERIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTEREST RATE SWAP) DI DURATA PARI A QUELLA PREVISTA PER IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, RILEVATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE SOLARE PRECEDENTE A QUELLO IN CUI VIENE STIPULATO DETTO ATTO E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE-24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SUA RILEVAZIONE, CON UN'EVENTUALE MAGGIORAZIONE, NON SUPERIORE A DUE PUNTI PERCENTUALI E COMUNQUE NEI LIMITI DI LEGGE. NEL CASO IN CUI NON SI FACCIA LUOGO A FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, LA FACOLTA' DI CUI SOPRA RIGUARDERA' OVVIAMENTE L'INTERA QUOTA CAPITALE IN AMMORTAMENTO A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINANZIATO, DEI RELATIVI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO NELLE MISURE INDICATA ALL'ART. 5 DEL CONTRATTO, DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA INDICATA DAL PREDETTO ART. 5, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE (IVI COMPRESSE LE SPESE LEGALI DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE - INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV. - NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO), LA PARTE FINANZIATA HA CONCESSO A FAVORE DELLA BANCA,



IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO, PER LA SOMMA DI EURO 2.000.000,00 (DUE MILIONI/00) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: - L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; - UN TRIENNIO DI INTERESSI CONTRATTUALI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO E DI MORA, COME DETERMINATI AL PRECEDENTE ART. 5 E CALCOLATI AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,10%, FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI;- LE SPESE TUTTE, I PREMI E GLI ONERI VARI DI CUI AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE (SALVO IL TASSO DI INTERESSE, LA MORA E LA PENALE DI ESTINZIONE) APPLICATE AL PRESENTE FINANZIAMENTO, QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO. LE MODIFICHE UNILATERALI SONO COMUNICATE ESPRESSAMENTE ALLA PARTE FINANZIATA CON LE MODALITA' ED IL PREAVVISO DI CUI ALL'ART. 118 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TEMPO PER TEMPO VIGENTE, FERMA LA FACOLTA' DELLA STESSA PARTE FINANZIATA DI RECEDERE, PROCEDENDO ALL'ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO NEI TERMINI E CON LE MODALITA' PREVISTE DAL MEDESIMO ARTICOLO. IN RELAZIONE ALLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PREVISTE DALL'ARTICOLO 5, LA PARTE FINANZIATA ACCETTA SPECIFICAMENTE LE VARIAZIONI, ANCHE IN SENSO SFAVOREVOLE AD ESSA PARTE FINANZIATA, DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL FINANZIAMENTO; LE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE EVENTUALMENTE INTERVENUTE MESE PER MESE, COMPORTERANNO AUTOMATICAMENTE LE VARIAZIONI DELLA COMPOSIZIONE DELLE RATE NON ANCORA SCADUTE. LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO CHE, PER EFFETTO DELL'ART. 117 COMMA 1 DEL T.U., LA COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO SARA' ALLA STESSA FORNITA A CURA DI ME



NOTAIO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA DIPENDENZA DI LAMEZIA TERME (446) ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U..QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DELL'IPOTECA IN COMUNE DI NOCERA TERINESE, LOCALITA' MARINA DE LUCA: A) APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO COMPLESSIVAMENTE DUEMILASETTECENTOESSANTASEI METRI QUADRATI RICADENTE IN ZONA B4.1 - FASCIA MARE (AREE PER ALBERGHI) - CONFINANTE CON FRATELLI [REDACTED] EX PROPRIETA' [REDACTED] E PROPRIETA' DEMANIO, ISCRITTO NEL CATASTO TERRENI DEL MEDESIMO COMUNE CON I SEGUENTI ESTREMI: ** FOGLIO 32, PARTICELLA 213, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 4.45, R.D.EURO 0,5, R.A.EURO 0,02; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 215, ENTE URBANO, ARE 9.81, SENZA REDDITO; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 232, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 13.40,R.D.EURO 0,14, R.A.EURO 0,07; B) APPEZZAMENTO DI TERRENO ESTESO COMPLESSIVAMENTE SEIMILATRECENTOSETTANTANOVE METRI QUADRATI (MQ.6.379), RICADENTE IN ZONA D.1.1 - SPIAGGIA - CONFINANTE CON APPEZZAMENTO SOPRA DESCRITTO, STRADA DI ACCESSO AL MARE E CON STRADA S.S.18, ISCRITTO NEL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE, CON I SEGUENTI ESTREMI: ** FOGLIO 32, PARTICELLA 211, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 28.40,R.D.EURO 0,29, R.A.EURO 0,15; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 212, INCOLTO PROD., CLASSE 2, ARE 11.61, R.D.EURO 0,12, R.A.EURO 0.06; ** FOGLIO 32, PARTICELLA 214, ENTE URBANO, ARE 23.78, SENZA REDDITO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive



Relative alla formalità: Nota di iscrizione – R.P. N. 918 del 19/03/2007

Annotazioni

ANNOTAZIONE, presentata il 12/01/2006, R.P. N. 1759, R.G. N. 10339

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

ANNOTAZIONE, presentata il 12/06/2006, R.P. N. 2389, R.G. N. 13402

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

❖ Annotazione, **EROGAZIONE PARZIALE**, Presentazione N° 57 del **21/07/2007**, R.P. N 2389, R.G. N 13402, derivante da Atto Notarile Pubblico del 12/06/2007, Rep. 83880/13297, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, con sede a Catanzaro (CZ), Formalità di riferimento: Iscrizione – R.P. N. 918 del 19/03/2007, riguardante le seguenti unità negoziali:

A FAVORE

1) Banca Antoniana – Popolare Veneta SPA, con sede a Padova (PD), C.F. 02691680280.

CONTRO

1) [REDACTED]

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA HA EROGATO ALLA PARTE FINANZIATA L'IMPORTO DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA/00) PARI ALL'AMMONTARE DELLA SECONDA QUOTA DEL



FINANZIAMENTO ACCORDATO A MEZZO ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE N. 11684 Q ACCESO A NOME DELLA PARTE FINANZIATA PRESSO LA DIPENDENZA DI LAMEZIA TERME (446) CON VALUTA DATA ODIERNA. POICHÈ L'EROGAZIONE DI CUI AL PRESENTE ATTO SI AGGIUNGE A QUELLA GIÀ IN PRECEDENZA EFFETTUATALE NELL'AMBITO DEL FINANZIAMENTO ACCORDATO, COME DALL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA PRECEDENTE, LA PARTE FINANZIATA SI RICONOSCE DEBITRICE DELLA BANCA IN RAGIONE DEL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 920.000,00 (NOVECENTOVENTIMILA/00) FINORA EROGATO, OLTRE INTERESSI ED ACCESSORI PATTUITI COME IN CONTRATTO. SI CONFERMANO LE PATTUIZIONI DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. PERTANTO, L'IMPORTO DI CUI ALL'ARTICOLO 1 DEL PRESENTE ATTO E' IN PREAMMORTAMENTO. IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E' DESCRITTO NELL'AMBITO DEL PREDETTO ARTICOLO 4 E DURANTE LO STESSO LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A VERSARE SOLTANTO GLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE, AL TASSO INDICATO ALL'ARTICOLO 5 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO - TASSO CHE, AD OGGI, E' DEL 5,25% (2,625 PER CENTO SEMESTRALE) MEDIANTE RATE SEMESTRALI POSTICIPATE.

❖ Trascrizione, **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**, Presentazione N° 1 del **04/07/2007**, R.P. N 7351, R.G. N 12331, derivante da Atto Notarile Pubblico del 27/06/2007, Rep. 132384/22825, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 32, P.IIa 474, Natura D/2 – “alberghi e pensioni”, località Marina de Luca, Piani T-1-2-3;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 32, P.IIa 476, Natura D/2 – “alberghi e pensioni”, località Marina de Luca, Piani T-1-2-3.

A FAVORE

- 1) Regione Calabria, con sede a Catanzaro (CZ), C.F. [REDACTED]



- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PREMESSO: - CHE CON DECRETO DEL DIRIGENTE DEL SETTORE "RICETTIVITA' TURISTICA", DIPARTIMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE, N.6500 DEL 18.5.2004, E' STATO CONCESSO ALLA SOCIETA' [REDACTED] (OGGI VARIATO IN [REDACTED]

[REDACTED] AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 28.03.1985 N.13, UN CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE DI COMPLESSIVE EURO 4.979.424,40; - CHE TALE CONTRIBUTO SI RIFERISCE AL "FINANZIAMENTO DELLE OPERE DI COSTRUZIONE ED ARREDAMENTO DEL VILLAGGIO ALBERGO CON IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI CON SISTEMAZIONE ESTERNA", A FAVORE DELLA SOCIETA' GIA' CITATA, CHE SORGE SUL TERRENO DISTINTO AL CATASTO DEL COMUNE DI NOCERA TERINESE AL FOGLIO DI MAPPA 32, PARTICELLE 474-476, CATEGORIA D/2, RENDITA EURO 52.982,00; - CHE L'IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRIBUTO E' COMPOSTO DA TRE CORPI DI FABBRICA COMPREDENTI N.106 CAMERE DI ALBERGO, RISTORANTE, BAR, RECEPTION, SALA CONFERENZE, PISCINA E LOCALI DI SERVIZIO; - CHE A NORMA DELL'ART.63 DELLA LEGGE REGIONALE N.13/1985, L'IMMOBILE DEVE ESSERE VINCOLATO ALLA DESTINAZIONE INDICATA NEL DECRETO DI CONCESSIONE PER UN PERIODO DI ANNI QUINDICI DALLA DATA DEL COLLAUDO FINALE; - CHE, SEMPRE A NORMA DELL'ART.63 DELLA CITATA LEGGE REGIONALE 28 MARZO 1985 N.13, TALE VINCOLO DEVE ESSERE RESO PUBBLICO MEDIANTE



TRASCRIZIONE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI. TANTO
PREMESSO IL SIGNOR ██████████ NELLA SUA QUALITA' DI
AMMINISTRATORE UNICO DELLA " "; A NORMA DELL'ART.63 DELLA LEGGE
REGIONALE 28 MARZO 1985 N.13, HA DICHIARATO E SI E' OBBLIGATO, PER LA
SOCIETA' RAPPRESENTATA E SUOI EVENTUALI AVENTI CAUSA - DI VINCOLARE
COME IN EFFETTI VINCOLA, IN FAVORE DELLA REGIONE CALABRIA PER UN
PERIODO DI ANNI 15 (QUINDICI) A PARTIRE DALLA DATA DEL COLLAUDO FINALE
A CURA DELLO STESSO ENTE REGIONE, L'IMMOBILE IN PREMESSA DESCRITTO ALLA
DESTINAZIONE DI USO TURISTICO ALBERGHIERO. INOLTRE LO STESSO SI E'
OBBLIGATO, PER LA SOCIETA' DA LUI RAPPRESENTATA E SUOI EVENTUALI AVENTI
CAUSA - DI VINCOLARE COME IN EFFETTI VINCOLA, IN FAVORE DELLA REGIONE
CALABRIA PER UN PERIODO DI ANNI 5 (CINQUE) A PARTIRE DALLA DATA DEL
COLLAUDO FINALE A CURA DELLO STESSO ENTE REGIONE - ANCHE I BENI MOBILI,
OSSIA "GLI ARREDI, LE ATTREZZATURE E I MACCHINARI ACQUISTATI" ADIBITI A
SERVIZIO, CON IMPEGNO CHE GLI STESSI NON SIANO ALIENATI PER UN TEMPO
INFERIORE A CINQUE ANNI, SALVO AUTORIZZAZIONE DELLA REGIONE CALABRIA.

❖ Trascrizione, **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**, Presentazione N° 37 del
25/03/2010, R.P. N 3188, R.G. N 4659, derivante da Atto Notarile Pubblico del
08/03/2010, Rep. 60890/13778, a rogito del Notaio Fauci Domenico con sede a
Verona (VR), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.F., Foglio 32, P.IIa 474 - 476, Natura D/2
– “alberghi e pensioni”;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., Foglio 32, P.IIa 473, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1421 mq;
- 3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 475, Natura T



– “terreno”, Consistenza 180 mq;

4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.Illa 477, Natura T

– “terreno”, Consistenza 196 mq.

A FAVORE

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ Trascrizione, **SEQUESTRO PREVENTIVO**, *Presentazione N° 1 del 01/07/2011*, R.P. N 6608, R.G. N 9413, derivante da Atto Giudiziario del 13/06/2011, Rep. 1597/9, emesso dal Tribunale Ordinario di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune D476 – Falerna (CZ), Catasto F., Foglio 9, P.Illa 1272, Sub. 2, Natura D/7 – “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”;

2) Comune D476 – Falerna (CZ), Catasto F., Foglio 9, P.Illa 1272, Sub. 4, Natura D/7 – “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza



radicali trasformazioni”;

3) Comune D476 – Falerna (CZ), Catasto F., Foglio 9, P.Illa 1272, Sub. 5, Natura D/7 – “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”;

4) Comune D476 – Falerna (CZ), Catasto F., Foglio 9, P.Illa 1272, Sub. 9, Natura D/7 – “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”;

5) Comune D476 – Falerna (CZ), Catasto F., Foglio 9, P.Illa 1272, Sub. 10, Natura D/7 – “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”.

Unità negoziale N° 2

1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.F., Foglio 32, P.Illa 474, Natura D/2 – “alberghi e pensioni”;

2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.F., Foglio 32, P.Illa 476, Natura D/2 – “alberghi e pensioni”;

3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., Foglio 32, P.Illa 473, Natura T – “terreno”;

4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., Foglio 32, P.Illa 475, Natura T – “terreno”;

5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), C.T., Foglio 32, P.Illa 477, Natura T – “terreno”.



A FAVORE

- 1) Erario dello Stato, con sede a Roma (RM), C.F. [REDACTED]
- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà Superficiaria, Per la quota di 1/1;*
- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

CONTRO

- 1) [REDACTED];
- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà Superficiaria, Per la quota di 1/1;*
- 2) [REDACTED]
- [REDACTED]
- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Capitale € 5.305.806,73, Totale € 10.611.613,46, *Presentazione N° 35 del 20/09/2013, R.P. N 995, R.G. N 12902*, derivante da Altro Atto del 11/09/2013, Rep. 455/3013, emesso da Equitalia, con sede a Roma (RM), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 473, Natura T – “terreno”, Consistenza 1421 mq;



2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 475, Natura T – “terreno”, Consistenza 180 mq;

3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 477, Natura T – “terreno”, Consistenza 196 mq;

4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 32, P.IIa 474 - 476, Natura D/2 – “alberghi e pensioni”.

A FAVORE

1) Equitalia Sud SPA, con sede a Roma (RM), C.F. [REDACTED];

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

CONTRO

1) [REDACTED]
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

(Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare))

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 3076201388000126000, DATA NOTIFICA

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 27052013 NUMERO DI RUOLO: 150064,

ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO

UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 12052010 NUMERO DI RUOLO: 34, ANNO

DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO:

7, DATA ESECUTORIETA: 16122010 NUMERO DI RUOLO: 78, ANNO DEL



*RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO: 7,
DATA ESECUTORIETA: 07022011 NUMERO DI RUOLO: 215, ANNO DEL
RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO: 7,
DATA ESECUTORIETA: 17052012 NUMERO DI RUOLO: 250019, ANNO DEL
RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8,
DATA ESECUTORIETA: 25012010 NUMERO DI RUOLO: 550154, ANNO DEL
RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8,
DATA ESECUTORIETA: 10052011*

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,
*Presentazione N° 17 del **04/05/2016**, R.P. N 4470, R.G. N 5699,*
derivante da Atto Giudiziario del 14/04/2016 Rep. 426/2016, emesso
dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità
negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa
213, Natura T – “terreno”;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa
215, Natura T – “terreno”;
- 3) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa
232, Natura T – “terreno”;
- 4) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa
211, Natura T – “terreno”;
- 5) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa
212, Natura T – “terreno”;
- 6) Comune F910 – Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa



214, Natura T - "terreno";

7) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto F., Foglio 32, P.IIa 474 - 476, Natura D/2 - "alberghi e pensioni", C.da Marino de Luca;

8) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 473, Natura T - "terreno";

9) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 475, Natura T - "terreno";

10) Comune F910 - Nocera Terinese (CZ), Catasto T., Foglio 32, P.IIa 477, Natura T - "terreno".

A FAVORE

1) Banca Monte dei Paschi Di Siena, con sede a Siena (SI), C.F.

00884060526;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

CONTRO

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

SEZIONE D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

Allo scopo di eseguire la cancellazione di tali formalità gravanti sui cespiti, e limitamenti agli stessi, dalle informazioni raccolte presso



il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **02/12/2005**, R.P. N. 6541, R.G. N. 25950, a favore della Banca Antonveneta SPA (Totale € 6.000.000,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00;**

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **19/03/2007**, R.P. N. 918, R.G. N. 4871, a favore della Banca Antonveneta SPA (Totale € 2.000.000,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00;**

❖ Cancellazione **Sequestro Preventivo**, del 01/07/2011, R.P. N. 6608, R.G. N. 9413 a favore dell'Erario dello Stato: imposta ipotecaria: € 168,00 + tassa ipotecaria: € 35,00 + imposta di bollo: € 35,00 = **€ 262,00;**

❖ Cancellazione **Ipoteca Legale**, del **20/09/2013**, R.P. N. 995, R.G. N. 12902, a favore di Equitalia Sud SPA (Totale € 10.611.613,46): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 53.152,06;**

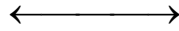
❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **04/05/2016**, R.P. N. 4470, R.G. N. 5699, a favore della Banca Monte dei Paschi Di Siena S.p.A.: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00.**

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 53.746,06, alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle



formalità, composto da spese ed onorari, è pari verosimilmente ad euro 55.000,00 circa.



QUESITO N. 11

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, svariate volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce dei riscontri eseguiti in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 26/08/2016, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E)**.

È bene ribadire, comunque, che dalle risultanze delle ispezioni indirizzate sia verso la società eseguita, sulla base dei dati identificativi della stessa, che verso gli immobili pignorati, avvalendosi egli estremi catastali dei medesimi, non si è levata alcuna incongruenza con gli atti di riferimento, nonché, con quanto constatato in loco.

L'unica osservazione che occorre citare riguarda la presenza dell'ipoteca legale derivante a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602, a favore dell'Equitalia ETR S.p.A., repertorio N. 1192/30 del



24/02/2011, iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro il 10 marzo 2011, al N. 3682 R.G. e N. 678 R.P. che compare sulla relazione notarile agli atti.

Tale iscrizione, per quanto accertato dal sottoscritto, è stata cancellata, in modo totale, con annotazione N. 1170 dell'01/08/2016 **(vedi allegato E).**

Con riferimento alle indagini catastali, invece, sono state effettuate presso innumerevoli uffici ed hanno mostrato, all'unanimità, dati conformi con gli atti esecutivi e con lo stato di fatto, sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le ricerche attuate, come di consueto, sono state indirizzate sia per immobile e sia nei riguardi del soggetto esecutato.

Anche in questo caso è possibile affermare che dai risultati ottenuti, non è stata individuata alcuna incongruenza sia con gli atti di riferimento, che con quanto appurato durante il sopralluogo.

Sono state notate, però, delle discrepanze che sono di seguito indicate.

Relativamente alla categoria catastale attribuita alle particelle 473, 475, 477, le stesse sono classate come "Incolto Produttivo" **(vedi allegato D).**

Da sottolineare, però, il fatto che esse costituiscono la striscia più esterna del Villaggio Turistico, comprendente, in parte, il complesso stesso e in parte la strada di accesso utilizzata anche dagli utenti dell'albergo; tali suoli, inoltre, sono stati indicati in fase di



progettazione e presentazione delle domande dei permessi edilizi quali particelle comprese nel lotto di edificazione.

Considerando tali aspetti, quindi, si ritiene che la destinazione catastale più idonea per tali particelle debba rispecchiare quella delle particelle 474 e 476, classate come D/2 "Alberghi e pensioni".

Passando poi alla piscina presente nella parte centrale del lotto, la stessa non risulta affatto inserita in mappa.

Il complesso turistico, inoltre, risulta essere "attraversato" da una striscia di terreno non interessata dall'esecuzione e non in testa al soggetto pignorato, bensì a terzi.

I suoli che compongono la suddetta striscia sono i seguenti:

- Particella 233, incolto produttivo, mq 151, catastalmente in testa a [REDACTED]
[REDACTED]
- Particella 234, incolto produttivo, mq 69, catastalmente in testa a [REDACTED]
[REDACTED]
- Particella 472, incolto produttivo, mq 150, catastalmente in testa alla società [REDACTED], in Rende **(vedi allegati D, K).**

Come detto, tali particelle sono state integrate nel complesso turistico, mentre, realmente esse non sono mai state nella disponibilità della parte eseguita, né tantomeno sarebbero dovute essere ricomprese e citate nelle domande di richiesta autorizzazioni



urbanistiche, in quanto in testa a soggetti non comunque riconducibili alla società [REDACTED]

Su tale striscia di terreno insiste, inoltre, "Domanda Giudiziale - Dichiarazione di Annullamento di Atti", emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 16/02/2005, rep. N. 12.

La domanda giudiziale è stata conseguente all'atto di compravendita a rogito del notaio Perrella di Catanzaro del 24/03/2004, rep. N. 60522, racc. N. 7465, mediante il quale il sig. [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] il terreno sito nel Comune di Nocera Terinese, Loc. Marina De Luca, censito al Foglio 32, Particelle 211, 212 e 214.

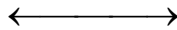
In questa situazione venivano erroneamente indicati i confini delle particelle oggetto di compravendita, con conseguente errata inclusione nelle particelle interessate anche dei terreni attualmente censiti al Foglio 32, Particelle 233, 234 e 472 **(vedi allegato K)**.

Come già esposto nella risposta al quesito 4, dopo aver effettuato il rilievo dei cespiti, si procedeva alla riproduzione vettoriale dei medesimi e contestualmente si effettuava il raffronto tra le planimetrie catastali agli atti, redatte dal geometra [REDACTED], iscritto all'albo dei Geometri di Catanzaro al N. [REDACTED], presentate in data 27 settembre 2006 **(vedi allegato B)**.

Il confronto ha mostrato una corrispondenza quasi perfetta, a meno di differenze nella distribuzione interna e di diversa destinazione d'uso di alcuni locali, e naturalmente le discrasie prima enunciate.



Il sottoscritto non ha ritenuto di dover procedere alla rettifica catastale, anche in considerazione della "modifica" delle imposte al quale è soggetto un siffatto complesso edilizio, ma ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse necessario, nelle more dell'aggiudicazione, lo scrivente, se autorizzato, provvederà ad eseguire le operazioni catastali necessarie.



QUESITO N. 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava con l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese (CZ), a partire dall'01/07/2016, inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche del complesso immobiliare pignorato.

Presso l'ufficio preposto si scopriva, così, che esisteva una elefantica produzione di atti e documenti che si erano accumulati nel tempo e che avevano regolato le singole fasi dell'edificazione del Villaggio Turistico.

Si rendevano, pertanto, necessari continui accessi presso i citati uffici allo scopo di individuare e studiare, a mano a mano, le differenti autorizzazioni e permessi dei quali si trovava riscontro nei documenti analizzati e studiati.

Non solo, ma emergevano due aspetti non secondari: il primo



riguardava le numerose autorizzazioni, ottenute presso gli svariati enti sovracomunali, che sono state recuperate e analizzate anche sotto l'aspetto temporale e procedurale ed il secondo aspetto, più significativo, ha riguardato, invece, lo studio e l'analisi delle autorizzazioni urbanistiche alla luce di quanto rilevato in loco.

Tale aspetto si è rivelato molto complicato e difficile, tanto è vero che è stato necessario richiedere una proroga ai termini di deposito piuttosto consistente.

A corredo della presente, parte integrante ed esplicitiva dell'analisi tecnica-urbanistica, sono allegati una serie di elaborati tecnici che mostrano in modo evidente le discrasie e le differenze tra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato dagli enti preposti nel tempo **(vedi allegato B)**.

Di seguito si fornirà la cronistoria edilizia-urbanistica costruttiva, così per com'è stata delineata dallo scrivente.

A tale proposito si rimanda all'**allegato G** per quanto riguarda la consultazione "cartacea" di tutti gli atti di seguito citati.

Con **prot. N. 3390**, del **2 Giugno 2000**, indirizzato al Sindaco del comune di Nocera Terinese (CZ), il prof. [REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]. in qualità di amministratore delegato della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED], chiedeva ai sensi delle disposizioni di legge, il rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione di un complesso



alberghiero da eseguirsi in località "Marina del Comune di Nocera Terinese."

Il **26/08/00** con **prot. N. 5567** del 28/08/00 in riferimento alle note N. 3389 e 3390 del 10/08/00, si trasmettevano gli atti negoziali con efficacia reale, registrati e trascritti in data 21 luglio 2000 presso l'Ufficio Unico delle Entrate di Lamezia Terme (CZ), già Ufficio del Registro, con numero di repertorio, rispettivamente, N. 937 e 946.

Con **prot. N. 7484** del **19 Novembre 2000** il [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore delegato della società [REDACTED] [REDACTED] avendo già depositato documentazione relativa al rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione di un complesso alberghiero da eseguirsi in località "Marina" del Comune di Nocera Terinese allegava relazione tecnica, stralci planimetrici e sistemazione esterna, necessari in seguito a rettifica catastale della superficie del lotto determinando una variazione dei parametri progettuali.

Nella seduta del **10/12/2000** con **prot. N. 3390** dell'anno 2000 con riferimento alla domanda datata 02/06/2000 volta al rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese veniva comunicato che a seguito del parere espresso dal Commissione edilizia nella seduta del 27/07/2000 N. 4, la stessa disponeva: *"il rinvio dell'esame del progetto per i seguenti motivi: La commissione ritiene che la scrittura privata esibita non è sufficiente in quanto l'area viene utilizzata da un soggetto diverso dal proprietario. Occorre esibire, quantomeno, un atto negoziale con efficacia reale (atto d'obbligo registrato e trascritto)"*.

Il Sig. [REDACTED] (dichiarazione ai sensi



dell'ordinanza N. 1495 del **03/07/2001**) in qualità di Amministratore Delegato della società [REDACTED], a corredo della domanda di concessione edilizia per realizzazione di un complesso alberghiero ubicato in località "Mariana" del Comune di Nocera Terinese ricadente in "Zona B 4.01 area per alberghi" dichiarava, sotto la propria responsabilità, che tutti gli inerti derivanti dall'attività di cui sopra sarebbero stati smaltiti mediante conferimento ad apposito impianto autorizzato al trattamento finalizzato al recupero degli stessi, la relazione allegata dice testualmente: "Il progetto è stato concepito secondo precisi criteri di rispetto e salvaguardia ambientale, ricorrendo all'uso di materiali al fine di non compromettere l'equilibrio ecologico, né alterare la morfologia del luogo."

Il **23/07/02** con **prot. N. 6053**, del 29/07/02 il dott. Vittorio Palermo comunica che per tutti i diritti inerenti al progetto chiedeva la voltura della richiesta di Concessione Edilizia del progetto, dalla società [REDACTED] certificazione di avvenuta approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia; Certificazione di compatibilità urbanistica dell'intervento.

Il **01/08/2002**, con **Prot. 6053** del 29/07/2002, il responsabile del servizio geom. [REDACTED], vista l'istanza inoltrata dal Dr. [REDACTED]; visto il progetto presentato in data 02/06/2000 con prot. N. 3389: "*certifica che l'iniziativa proposta dal [REDACTED] n.q., consistente in "Progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero" in località Marina di questo Comune è compatibile con lo strumento urbanistico in questo Comune; (P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1515 del 4.11.1994), ATTESTA Che l'area d'intervento è*



riportata in Catasto al foglio n.32, particelle nn.211,212,214, complessivamente estesa mq.6450; Che la destinazione urbanistica della l'area d'intervento ricade in Zona D.l. SPIAGGIA (Destinazioni alberghiere) del Piano Regolatore Vigente; Che il progetto di cui in premessa ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18.12.2000, verb. N.6; Che l'intervento si rivela valido dal punto di vista turistico”.

Il **28/01/2004**, al **prot. N. 000914**, la Regione Calabria indirizza alla Società [REDACTED] la raccomandata AR 303/b.l. con oggetto: “Programma Operativo Regionale - POR 2000/2006 Asse IV - Sistemi Locali di Sviluppo Misura 4.4 - Reti e Sistemi Locali di Offerta Turistica - Azione 4.4.b - Tipologia 4.4.b.l. - Società [REDACTED] - Finanziamento iniziativa.” La comunicazione cita testualmente “Si comunica che l'iniziativa proposta da Codesta Società al n°12 della graduatoria approvata con D.D.D. n°17628 del 28.11.2003 e pubblicata sul B.U.R.C. dell'11.12.2003 Supplemento Straordinario n°5 al n°22 dell'01.12.2003 è stata finanziata. (...omissis...)”.

Alla data **27/05/2004**, si reperisce una: “Richiesta di autorizzazione ex art» 55 del Codice della Navigazione - ditta [REDACTED] - progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero - località Marina di Nocera Terinese (CZ)” indirizzata alla Capitaneria di Porto di Vibo Valentia Marina - Sezione Demanio Marittimo con la quale la società [REDACTED], chiede “a codesta Capitaneria di Porto l'autorizzazione ai sensi dell'ex art. 55 del Codice della Navigazione per i lavori di cui in progetto (...omissis...)”.

Il **30 luglio 2004** con **pratica edilizia N. 3390**, anno 2000 il Comune di Nocera Terinese, rilasciava **Concessione Edilizia N. 1570/2004** che si riporta integralmente: “Vista la domanda in data 02.06.2000 (prot. n. 3390 del 02.06.2000) presentata da Prof. [REDACTED] residente in [REDACTED] in qualità di amministratore delegato della Società



██████████, con sede in ██████████ relativa alla realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese; Vista la successiva domanda in data 29.07.2002 prot. n. 6053 a firma del Prof. ██████████ in qualità di legale rappresentante sia della ██████████, che della società ██████████ ██████████ quale richiesta voltura della presente a nome della società ██████████; visto gli elaborati di progetto allegati: Relazione Tecnica ed elaborati grafici; visto che la società richiedente ha titolo alla concessione quale proprietario come risulta da titolo di proprietà in atti; visti i pareri: Dell'Azienda Sanitaria Locale n. 6 di Lamezia Terme; dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 14.12.2000; della Commissione edilizia in data 18.12.2000 verb. N. 6; visto il nulla - osta del Genio Civile di Catanzaro N. 277 di prot. del 13.07.2004 prat. N. 277; visto lo strumento urbanistico comunale: P.R.G. e Regolamento Edilizio; visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana; vista la dichiarazione e la quantificazione relativa allo smaltimento del materiale inerte, di cui a all'Ordinanza n. 1495 del 03.07.2001 del Commissario Delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria; vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica - edilizia e, in particolare: la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, la legge 28 febbraio 1985, n. 47; D.lgs. 152/1999; la legge 15.05.1997, n. 127; Visto, per accettazione e ricevuta della presente concessione”.

L'09/07/2004 il Responsabile dell'ufficio tecnico, geom. ██████████, attestava che: “il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina, Zona DI.I, ditta ██████████ è ritenuto congruo in relazione alle reali dotazioni, capacità di erogazione e di assorbimento dei pubblici servizi nonché alla viabilità di accesso. Si attesta, altresì, che l'area interessata dall'intervento non è sottoposta a vincoli paesaggistici ed ambientale di cui alla legge 1497/1939 e n. 431/85 e s. m. i., né ai vincoli previsti dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con



deliberazione del Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001”.

Il **09/08/2004**, veniva elaborato il verbale n. 45 di deliberazione del consiglio Comunale del comune di Nocera Terinese(CZ), con oggetto: *“Approvazione piano di lottizzazione in località’ marina zona dI.1 spiaggia e convenzione. ditta: [REDACTED].”* col quale *DELIBERA “Di approvare, come con il presente atto approva, con le integrazioni proposte dal Sindaco, per come avanti riportate, demandate per l’attuazione all’Ufficio Tecnico Comunale, il Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata presentato dalla Ditta [REDACTED]” e relativo schema di convenzione regolante i rapporti tra l’Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore, in conformità alle norme vigenti. Di autorizzare il responsabile del servizio tecnico alla sottoscrizione della convenzione di cui all’oggetto”.*

A seguire alcune parti significative del Piano di Lottizzazione, sopra citato di iniziativa privata tra il comune di Nocera Terinese e l’amministratore unico della società [REDACTED], sig. [REDACTED] *“(…omissis…) La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata afferente la zona omogenea “D1.1 SPIAGGIA” di cui all’art. 95 del N.D.A. del P.R.G., nonché gli aspetti relativi alla concessione delle aree che, all’interno della sopra citata zona, risultano essere riservate al Comune per interventi di viabilità, verde complementare e parcheggi pubblici. L’intervento di cui alla presente convenzione di sistemazione urbanistica, attiene alla realizzazione, nei tempi precisati ai successivi articoli 5 e 20, delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell’area sopra precisata a catastalmente individuata al foglio 32 NCT coi mappali 211, 212 e 214, della superficie territoriale complessiva di mq. 6.450; Giusto le indicazioni del già citato art. 95 delle*



N.T.A. zona "D1.1 SPIAGGIA", nonché delle indicazioni date dalla tav. "Servizi, specifiche destinazioni e reti infrastrutturali" di cui alla tav. PI.5 " Marina centro e Nord", sull'area in questione è prevista la realizzazione dei seguenti interventi:

- intervento di edilizia Alberghiera per un totale di S.U.L pari a mq. 1.612,50, riservata ad usi individuali;
- intervento di edilizia alberghiera per un totale di S.U.L. pari a mq. 806,25 riservata ad usi collettivi
- gli interventi di urbanizzazione primaria ed arredo urbano di cui al successivo art. 5. ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI ARREDO URBANO - Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del P. di L. le seguenti opere: a) strade di media a minuta viabilità, spazi di sosta a parcheggi; b) collettore fognario collegato al collettore principale già esistente; c) rete di distribuzione del gas con derivazioni dalle condotte principali sino ai margini dell'unità di intervento; d) rete di distribuzione dell'acqua potabile con derivazione dal collettore idrico principale fino ai margini dell'unità di intervento; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione di tutte le canalizzazioni fino ai margini dell'unità dell'intervento; f) rete di distribuzione telefonica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini dell'unità di intervento; g) rete della pubblica illuminazione stradale comprensiva di tutte le canalizzazioni necessarie, le linee elettriche e i corpi illuminati; h) opere di idoneizzazione ed attrezzatura delle aree a verde complementare alla viabilità. ART. 7 - ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI. È fatto obbligo ai soggetti attuatori di realizzare, a loro carico a spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed arredo urbano di cui al precedente art. 6 sulla base di specifici progetti soggetti a concessione edilizia gratuita. Tali opere dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori nei termini fissati per l'attuazione del P. di L. Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed arredo urbano sopra indicate, qualora gli interventi edilizi privati a quelli riguardanti la PRC siano attuati da soggetti diversi, sono da ripartirsi proporzionalmente all'entità degli



interventi (SUL) stessi tra i soggetti attuatori medesimi. Art. 8 - CESSIONE GRATUITA A SODDISFAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI - Tutte le opere destinate a strada, spazi di sosta a parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico e complementare come individuato nel P. di L. alla tavola degli Standard, dovranno essere realizzate e trasferite a titolo gratuito al Comune di Nocera Terinese prima del rilascio del certificato di agibilità. (...omissis...). Tali aree dovranno essere esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigere per la stipula dell'atto di cessione. (...omissis...)”.

Il comune di Nocera Terinese in riferimento alla la **pratica edilizia 3189**, anno 2000, **in data 31/01/2005**, rilascia il **permesso di costruire N. 1585/2005** che si riporta integralmente: *“Vista la domanda in data 02.06.2000 (prot. N. 3389 del 02.06.2000) presentata da prof. ██████████ ██████████, residente in ██████████. In qualità di amministratore delegato della Società ██████████ ██████████ relativa alla realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese; Vista la successiva domanda in data 29.07.2002 prot. n. 6053 a firma del prof. ██████████ in qualità di legale rappresentante sia della ██████████ che della società ██████████ con sede in ██████████ quale richiesta voltura della presente a nome della società ██████████ Visto gli elaborati di progetto allegati: Relazione Tecnica ed elaborati grafici; Visto che la società richiedente ha titolo alla concessione quale proprietario, come risulta da titolo di proprietà in atti; Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 09.08.2004 quale approvazione piano di lottizzazione ai sensi dell’art. 129.1.1 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale; Vista la convenzione Rep. n. 09/04 del 10.09.2004 registrata a Lamezia Terme in data 13.09.2004; Vista la polizza fidejussoria*



n. 20818 del 10.09.2004 della IFINC S.p.A. Roma dell'importo di €. 40.132,37 a garanzia dell'urbanizzazione primaria ed arredo urbano, di cui al progetto redatto dall'ing. Aldo Cerra; Visti i pareri: dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 18.12.2000; dell'Azienda Sanitaria locale n. 6 di Lamezia Terme in data 17.12.2000; della Commissione Edilizia Comunale in data 18.12.2000 verb. N. 6; visto il nulla - osta del Genio Civile di Catanzaro N. 277 di prot. del 13.07.2004 prat. N. 277; visto lo strumento urbanistico comunale P.R.G. e regolamento edilizio. Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana. Vista la dichiarazione e la quantificazione relativa allo smaltimento del materiale inerte, di cui all'ordinanza n. 1495 del 3.7.2001 del Commissario Delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria. Vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica - edilizia e, in particolare: legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, la legge 28 febbraio 1985, n. 47; la legge 15 maggio 1997 n. 127; il D.lgs. n. 152/1999; Vista la legge regionale 16 aprile 2002 n. 19; Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; Visto il P.A.I. (Piano assetto idrogeologico) approvato da Consiglio regionale con delibera n.115 del 28.12.2001; Viste le altre caratteristiche del progetto (...omissis...) RILASCIAMO CONCESSIONE EDILIZIA a [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (codice fiscale ed numero iscrizione registro delle imprese provincia di Cosenza [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un complesso alberghiero, in località Marina di Nocera Terinese Marina , quali risultano dal progetto redatto dall' Ing. Aldo Cerra che, anche se non allegato alla presente, ne forma parte integrante. I lavori dovranno essere ultimati entro ANNI UNO ed ultimati entro ANNI TRE. I lavori stessi dovranno essere eseguiti nel rispetto del progetto e delle destinazioni d'uso approvate nonché con osservanza delle leggi, e regolamenti e prescrizioni di seguito riportate.



(...omissis...)

Il **28/09/2005** il Comune di Nocera Terinese rilasciava ben due **Permessi di Costruire in Variante N. 1597 e N. 1598.**

Nello specifico le autorizzazioni citate, recitavano come di seguito: "PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1597/05 - IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO - Vista la domanda in data 17.5.2005 (prot. n. 3203 del 17.5.2005) presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore unico della Società [REDACTED] intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: Variante in corso d'opera al permesso di costruire N° 1570/2004 del progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese, Zona B4.01 (aree per alberghi); Vista la nota prot. n. 6303 del 23.9.2005 con la quale la suddetta società comunica la variazione della ragione sociale e della sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] Visti gli elaborati di progetto allegati: Elaborati grafici e relazione tecnica; Visto che il richiedente ha titolo al suddetto permesso quale legale rappresentante ed amministratore unico della suddetta società; Visti i pareri:

- Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.2004;
- Visto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale n. 6 di Lamezia Terme - Ufficio Igiene di Nocera Terinese in data 14.9.2005;
- Visto il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro Prot. 3016 del 5.9.2005;
- Visto lo strumento urbanistico comunale P.R.G. e regolamento edilizio;
- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
- Vista la dichiarazione e la quantificazione relativa allo smaltimento del materiale inerte, di cui all'Ordinanza n. 1495 del 03.07.2001 del Commissario Delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria;



■ *Vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica-edilizia e, in particolare:*

• *Visto:*

- *la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;*
- *la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni;*
- *la legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- *il D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380;*
- *la legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19;*
- *visto il P.A.I. (Piano d'Assetto Idrogeologico) approvato da Consiglio*

Regionale con delibera n. 115 del 28.12.2001;

Viste le altre caratteristiche del progetto:

<i>Superficie utile lorda</i>	<i>mq.</i>	<i>3.420,82</i>
<i>Altezza alla gronda</i>	<i>mt.</i>	<i>11,30</i>
<i>Numero dei piani</i>	<i>n°</i>	<i>3 + mansarda</i>
<i>Volume</i>	<i>mc.</i>	<i>13.503,18</i>
<i>Arretramento dal ciglio stradale</i>	<i>mt.</i>	<i>18,75</i>
<i>Arretramento dai confini</i>	<i>mt.</i>	<i>5,20</i>
<i>Distanza dai fabbricati</i>	<i>mt.</i>	<i>10,00</i>

Visto che l'opera di cui al presente permesso non ricade nel caso di permesso gratuito; Visto che, agli effetti del contributo di concessione di cui all'art. 3 della citata legge n 10/1977 e successive modificazioni: a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione è stato determinato in € 10.941,98, la cui 1^a rata è stata versata con c.c.p. n. 0148 del 21.9.2005 di € 2.735,50; b) la restante somma viene garantita con polizza fidejussoria n. 06005787 rilasciata dalla GAN Italia Spa - Cod. Ag. 0066, con effetto 22.9.2005 e scadenza 22.3.2007, dell'importo a garanzia di € 8.207,00; Vista la legge 15.05.1997, n. 127;



RILASCIATA PERMESSO DI COSTRUIRE a: [REDACTED]

[REDACTED] *in qualità di Amministratore unico della Società* [REDACTED]

[REDACTED] *per l'esecuzione dei lavori di: Variante in corso d'opera al permesso di costruire N° 1570/2004 del progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese, Zona B4.01 (aree per alberghi), da eseguirsi in Loc. Marina De Luca, quali risultano dal progetto redatto dall'Ing. [REDACTED], composto di n. 9 elaborati che, vistati, si allegano al presente permesso come parte integrante. I lavori dovranno essere iniziati entro anni uno ed ultimati entro anni tre. I lavori stessi dovranno essere eseguiti nel rispetto del progetto e delle destinazioni d uso approvate nonché con osservanza delle leggi, e regolamenti e prescrizioni di seguito riportate. Avvertenze e prescrizioni ...OMISSISS... Dalla residenza municipale, il 26.9.2005”.*

Ed il secondo permesso rilasciato con pari data cita testualmente: *“PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1598/05 - IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO - Vista la domanda in data 17.5.2005 (prot. n. 3204 del 17.5.2005) presentata dal Sig.* [REDACTED]

[REDACTED], *in qualità di Amministratore unico della Società* [REDACTED], *intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: Variante in corso d'opera al permesso di costruire N° 1585/2004 del progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese, Zona D1.1 (spiaggia); Vista la nota prot. n. 6302 del 23.9.2005 con la quale la suddetta società comunica la variazione della ragione sociale e della sede legale in* [REDACTED] *a* [REDACTED] *); Visti gli elaborati di progetto allegati: Elaborati grafici e relazione tecnica; Visto che il richiedente ha titolo al suddetto permesso quale*



legale rappresentante ed amministratore unico della suddetta società; Visti i pareri:

- *Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.2004;*
- *Visto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale n. 6 di Lamezia Terme – Ufficio*

Igiene di Nocera Terinese in data 14.9.2005;

- *Visto il nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro Prot. 3016 del 5.9.2005;*

- *Visto lo strumento urbanistico comunale P.R.G. e regolamento edilizio;*

- *Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;*

■ *Vista la dichiarazione e la quantificazione relativa allo smaltimento del materiale inerte, di cui all'Ordinanza n. 1495 del 03.07.2001 del Commissario Delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria;*

■ *Vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistico-edilizia e, in particolare:*

• *Visto:*

- *la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;*

- *la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni;*

- *la legge 28 febbraio 1985, n. 47;*

- *il D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380;*

- *la legge Regionale lo aprile 2002, n. 19;*

- *visto il P.A.I. (Piano d'Assetto Idrogeologico) approvato da Consiglio*

Regionale con delibera n. 115 del 28.12.2001;

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- *Superficie utile lorda: mq 2.418,50;*

- *Altezza alla gronda: mt. 12,40;*

- *Numero di piani: 3 + sottotetto;*

- *Volume: mc. 11.596,47;*

- *Arretramento dal ciglio stradale: mt. 5,15;*



- Arretramento dai confini: mt. 5,15;

- Distanza dai fabbricati: mt. 13,70.

Visto che l'opera di cui al presente permesso non ricade nel caso di permesso gratuito; Visto che, agli effetti del contributo di concessione di cui all'art. 3 della citata legge n.10/1977 e successive modificazioni; a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione è stato determinato in € 5.778,34, la cui 1A rata è stata versata con c.c.p. n. 0147 del 21.9.2005 di € 1.444,74; b) la restante somma viene garantita con polizza fidejussoria n. 06005788 rilasciata dalla GAN Italia Spa - Cod. Ag. 0066, con effetto 22.9.2005 e scadenza 22.3.2007, dell'importo a garanzia di € 4.334,00; Vista la legge 15.05.1997, n. 127;
RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE a: [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di
Amministratore unico della Società [REDACTED] a
[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di; Variante in
corso d'opera al permesso di costruire N° 1585/2004 del progetto per la realizzazione
di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese, Zona D1.10
(spiaggia), da eseguirsi in Loc. Marina De Luca, quali risultano dal progetto redatto
dall'Ing. [REDACTED] composto di n. 13 elaborati che, vistati, si allegano al presente
permesso come parte integrante. I lavori dovranno essere iniziati entro anni uno ed
ultimati entro anni tre. I lavori stessi dovranno essere eseguiti nel rispetto del progetto
e delle destinazioni d'uso approvate nonché con osservanza delle leggi, e regolamenti e
prescrizioni di seguito riportate. Avvertenze e prescrizioni ...OMISSISS... Dalla
residenza municipale, li 26.9.2005”.

In data **03/08/2006** la Regione Calabria, a firma del dr.
Giuseppe Graziano, Dipartimento Politiche Dell'Ambiente Settore N.
55, Servizio N. 155 Beni paesaggistici ed ambientali. Prot. 4600/06,



inviava alla Ditta [REDACTED], con oggetto: Decreto Applicazione sanzione art. 167 del Dlgs. 22/01/2004 n°42 e art 181 comma 1 quater Legge del 15/12/04 n°308. Pronuncia accertamento di Compatibilità Paesaggistica, trasmette copia conforme del Decreto del Dirigente Generale n° 9909 del 02/08/2006 per il seguito delle rispettive competenze, che cita così come segue: *“VISTA la Legge Regionale n.° 7 del 13 maggio 1996 recante “norme sull’ordinamento della struttura organizzativa della Giunta Regionale e sulla Dirigenza Regionale” ed in particolare: l’art 28 che individua compiti e responsabilità del Dirigente con funzioni di Dirigente Generale; -VISTO il D.P.G.R. n.° 154 del 01/07/2005 col quale è stato proposto a dirigere il settore “Protezione Sicurezza Ambientale” il Dr. [REDACTED]; -VISTO il D.D.G. n.° 12359 del 16/08/2005 con il quale il Dr. [REDACTED] è stato delegato all’adozione di provvedimenti afferenti il settore “Protezione e Sicurezza Ambientale”; -VISTO il Decreto n.° 10699 del 11/07/2005 con il quale si conferisce, al Dr. [REDACTED], dirigente del settore 55, le funzioni vicarie di Dirigente Generale del “Dipartimento Politiche Dell’Ambiente”; -VISTA la Legge Regionale n.° 34 del 12 agosto 2002 e s.m.i. e, ritenuta la propria competenza; -VISTA la D.G.R. n.° 2661 del 21 giugno 1999 recante “adeguamento delle norme legislative e regolamentari in vigore per l’attuazione delle disposizioni recate dalla L.R. 7/96 e dal D.lgs. 29/93 e successive integrazioni e modificazioni”; -VISTO il Decreto n° 354 del 24 giugno 1999 del Presidente della Regione recante “separazione dell’attività amministrativa di indirizzo e di controllo da quella di gestione”; -VISTO il Decreto n.° 206 del 15/12/2000 del Presidente della Regione recante “D.P.G.R. n.° 354 del 24/06/1999, ad oggetto: separazione dell’attività amministrativa di indirizzo e di controllo, da quella della gestione - rettifica; -VISTO P art. 167 del D.lgs. 22/01/2004, n.° 42; -VISTA la D.G.R. del 22/03/2005, n.° 379 avente ad oggetto: Direttiva per le modalità di applicazione della Legge 308/2004 “Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di direttiva applicazione” in tema di accertamento e pronuncia della compatibilità paesaggistica per i lavori compiuti su beni paesaggistici; -*



VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 17/03/2005 attestante le modalità di versamento della sanzione pecuniaria aggiuntiva per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 1 commi 37, lettera b), n° 2), e 38 della Legge 15/12/2004, n° 308; -CONSIDERATO che il Comune di Nocera Terinese ha inoltrato la pratica prodotta dalla [REDACTED] per l'applicazione dell'art. 167 del sopra citato D.lgs. per aver realizzato variazioni di forma e dimensioni relativi alla costruzione di una piscina, in difformità alla C.E.; -VISTO il Decreto del Dirigente Generale del 09/01/06 n° 44 avente ad oggetto: Art. 167, D.lgs. del 22.01.2004, n.° 42 istituzione e disciplina delle modalità di funzionamento della commissione di cui alla deliberazione della G. R. n° 605 del 27/06/05; -VISTA la deliberazione n.° 198 del 20/03/06 avente ad oggetto: presa d'atto nuova tabella elaborata dalla Commissione sulla protezione dei Beni Ambientali e naturali, costituita con D.D.G. n.°44 del 09/01/2006. Revoca Deliberazioni n.° 2246 del 04/05/1998 e n.° 2247 del 04/05/1998; -RILEVATO che in data 29/06/06 la commissione BB. AA. ha stabilito, per la pratica in esame, l'applicazione dell'indennità pecuniaria, per in importo pari ad EURO 6.250,00 per cui occorre prendere atto di quanto fissato dalla stessa; -VISTA l'istanza della Ditta Soc. [REDACTED] inoltrata alla Regione Calabria-Assessorato Ambiente ai sensi e per gli effetti dell'art. 181, comma 1 quater del D.lgs. 22/01/2004, n.°42. Legge 15/12/2004, n° 308; -VISTO l'art. 181, comma 1 quater del D.lgs. 22/01/2004, n.°42, Legge 15/12/2004, n° 308 dal quale si evince che la fattispecie in esame rientra tra i casi previsti: -VISTO il parere della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO; -RILEVATO che per gli eventuali ulteriori lavori dovrà essere presentato progetto, ai sensi della Legge Regionale n° 3/95, per il rilascio del Nulla - Osta paesaggistico dimostrando nel contempo l'adempimento della sanzione qui determinata; -VISTA tutta la documentazione tecnica amministrativa depositata dalla Ditta istante al protocollo di questo Dipartimento Politiche Dell'Ambiente; -VISTO il D.D.G. n.° 8756 del 11/07/2006 con cui: è stato stabilito che la Ditta [REDACTED] è tenuta al pagamento, entro tre mesi dal ricevimento del presente provvedimento: della somma di EURO 3.250,00 da versare, sul c/c.p. n° 36028884 intestato alla "Regione Calabria servizio di



tesoreria indennità risarcitoria danni ambientali” indicando nella causale, da rimettere in copia all’Assessorato al l’Ambiente ed all’Assessorato al Bilancio, che la somma è stata versata ai sensi dell’art. 167 e art. 181 comma 1 quater del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 , Legge del 15/12/2004, n.°308 quale indennità risarcitoria, danni ambientali, per lavori realizzati in assenza o in difformità del N.O. Paesaggistico Ambientale; della somma di EURO 3.000,00 da versare al Ministero dell’Economia e delle Finanze con le modalità di cui all’art. 17 del Decreto Legislativo 09/07/1997, n° 241 esclusa in ogni caso la compensazione ivi prevista; è stato stabilito che l’Assessorato all’Ambiente-Regione Calabria, Dipartimento Politiche Dell’Ambiente emetterà la definitiva pronuncia di compatibilità ambientale ex Legge 308/2004 previa esibizione e deposito attestante l’avvenuto pagamento delle somme ingiunte con il presente decreto; VISTO il D.D.G. n.° 9200 del 19/07/2006 di rettifica del D.D.G. n.° 8756 del 11/07/2006; VISTA la nota della Soc. [REDACTED] assunta al protocollo Dipartimento Politiche Dell’Ambiente n.° 7696 del 07/07/2006 e le relative cedoline di versamento da cui si evince l’avvenuto pagamento di tutta la somma ingiunta con D.D.G. n.° 8756 del 1-1/07/2006; DECRETA ai sensi e per gli effetti del 1’art. 1, Legge n.° 308 del 15 dicembre 2004, l’accertamento della Compatibilità Paesaggistica per i lavori eseguiti dalla Ditta [REDACTED] in assenza o in difformità del N.O. Paesaggistico Ambientale ed oggetto della domanda di condono di cui alla citata Legge per aver realizzato variazioni di forma e dimensioni relativi alla costruzione di una piscina, nel Comune di Nocera Terinese; (...omissis...)”.

A seguire, in data **06/07/2006** sempre la Regione Calabria, a firma del dott. [REDACTED] Dipartimento Politiche Dell’Ambiente Settore N. 55, Servizio N. 155 Beni paesaggistici ed ambientali, alla ditta [REDACTED] invia col seguente oggetto: **Decreto Applicazione sanzione art. 167 del Dlgs. 22/01/2004 n°42 e art 181, comma 1 quater Legge del 15/12/04**



n°308. Sostenendo quanto segue: “In allegato si trasmette copia conforme del Decreto del Dirigente Generale n° 8756 del lì /07/2006 per il seguito delle rispettive competenze (...omissis...) IL DIRIGENTE GENERALE VICARIO - VISTA la Legge Regionale n.° 7 del 13 maggio 1996 recante “norme sull’ordinamento della struttura organizzativa della Giunta Regionale e sulla Dirigenza Regionale” ed in particolare: l’art 28 che individua compiti e responsabilità del Dirigente con funzioni di Dirigente Generale; -VISTO il D.P.G.R. n.° 154 del 01/07/2005 col quale è stato proposto a dirigere il settore “Protezione Sicurezza Ambientale” il Dr. ██████████ -VISTO il D.D.G. n.° 12359 del 16/08/2005 con il quale il Dr. ██████████ è stato delegato all’adozione di provvedimenti afferenti il settore “Protezione e Sicurezza Ambientale”; -VISTO il Decreto n.° 10699 del 11/07/2005 con il quale si conferisce, al Dr. ██████████ ██████████, dirigente del settore 55, le funzioni vicarie di Dirigente Generale del “Dipartimento Politiche Dell’Ambiente”; -VISTA la Legge Regionale n.° 34 del 12 agosto 2002 e s.m.i. e, ritenuta la propria competenza; -VISTA la D.G.R. n.° 2661 del 21 giugno 1999 recante “adeguamento delle norme legislative e regolamentari in vigore per l’attuazione delle disposizioni recate dalla L.R. 7/96 e dal D.lgs. 29/93 e successive integrazioni e modificazioni”; -VISTO il Decreto n° 354 del 24 giugno 1999 del Presidente della Regione recante “separazione dell’attività amministrativa di indirizzo e di controllo da quella di gestione”; -VISTO il Decreto n.° 206 del 15/12/2000 del Presidente della Regione recante “D.P.G.R. n.° 354 del 24/06/1999, ad oggetto: separazione dell’attività amministrativa di indirizzo e di controllo, da quella della gestione - rettifica; -VISTA la circolare Ministeriale n.1795 del 08/07/91; -VISTO l’ art. 167 del D.lgs. 22/01/2004 n° 42; -VISTA la D.G.R. del 22/03/2005, n.° 379 avente ad oggetto: Direttiva per le modalità di applicazione della Legge 308/2004 “Delega al Governo” per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di direttiva applicazione” in tema di accertamento e pronuncia della



compatibilità paesaggistica per i lavori compiuti su beni paesaggistici; -VISTO il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 17/03/2005 attestante le modalità di versamento della sanzione pecuniaria aggiuntiva per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 1 commi 37, lettera b), n° 2), e 38 della Legge 15/12/2004, n° 308; -CONSIDERATO che il Comune di Nocera Terinese ha inoltrato la pratica prodotta dalla Ditta S [REDACTED] [REDACTED] per l'applicazione dell'art. 167 del sopra citato D.lgs. per aver realizzato variazioni di forma e dimensioni relativi alla costruzione di una piscina, in difformità alla C.E., il tutto sanabile urbanisticamente ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85; -VISTA la nota Comunale del 18/04/2006, con la quale si dichiara la conformità urbanistica delle opere abusivamente realizzate e quindi l'applicabilità dell'art. 13 della Legge 47/85; -ACCERTATO dal competente servizio che con circolare n. 1795 II 4 del 08/07/91, il Ministero per i Beni Ambientali e Culturali ha portato a conoscenza delle Regioni che nelle ipotesi di cui sopra non opera la sanatoria paesaggistica e che pertanto sono da applicare le sanzioni di cui all'art. 167 del D.lgs. 22.01.2004, n° 42; -VISTO il Decreto del Dirigente Generale del 09/01/06 n° 44 avente ad oggetto: Art. 167, D.lgs. del 22.01.2004, n.° 42 istituzione e disciplina delle modalità di funzionamento della commissione di cui alla deliberazione della G. R. n° 605 del 27/06/05; -VISTA la deliberazione n.° 198 del 20/03/06 avente ad oggetto: presa d'atto nuova tabella elaborata dalla Commissione sulla protezione dei Beni Ambientali e naturali, costituita con D.D.G. n.° 44 del 09/01/2006. Revoca Deliberazioni n.° 2246 del 04/05/1998 e n.° 2247 del 04/05/1998; -RILEVATO che in data 29/06/06 la predetta commissione ha stabilito, per la pratica in esame, l'applicazione dell'indennità pecuniaria, per un importo pari ad EURO 6.250,00 per cui occorre prendere atto di quanto fissato dalla stessa; -VISTA l'istanza della Ditta [REDACTED] inoltrata alla Regione Calabria- Assessorato Ambiente ai sensi e per gli effetti dell'art. 181 comma 1



quater del D.lgs. 22/01/2004, n°42, Legge del 15/12/2004, n.°308; -VISTO l'art. 181 comma 1 quater del D.lgs. 22/01/2004, n°42, Legge del 15/12/2004, n.°308 dal quale si evince che la fattispecie in esame rientra tra i casi previsti: -VISTO il parere della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO PER LA CALABRIA - COSENZA prot. n.° 3188/P del 29/06/2006; -RILEVATO che per gli eventuali ulteriori lavori dovrà essere presentato progetto, ai sensi della Legge Regionale n° 3/95, per il rilascio del Nulla - Osta paesaggistico dimostrando nel contempo l'adempimento della sanzione qui determinata; DECRETA - di stabilire che la ditta [REDACTED] è tenuta al pagamento, entro tre mesi dal ricevimento del presente provvedimento: a) della somma di EURO 3.250,00 da versare, sul c/c.p. n° 36028884 intestato alla "Regione Calabria servizio di tesoreria indennità risarcitoria danni ambientali" indicando nella causale, da rimettere in copia all'Assessorato all'Ambiente ed all'Assessorato al Bilancio, che la somma è stata versata ai sensi dell'art. 167 e art. 181 comma 1 quater del D.lgs. 22/01/2004, n°42, Legge del 15/12/2004, n.°308 quale indennità risarcitoria, danni ambientali, per lavori realizzati in assenza o in difformità del N.O. Paesaggistico Ambientale; b) della somma di EURO 3.000,00 da versare al Ministero dell'Economia e delle Finanze con le modalità di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo 09/07/1997, n° 241 esclusa in ogni caso la compensazione ivi prevista; - l'Assessorato all'Ambiente-Regione Calabria, Dipartimento Politiche Dell'Ambiente emetterà la definitiva pronuncia di compatibilità ambientale ex Legge 308/2004 previa esibizione e deposito attestante l'avvenuto pagamento delle somme ingiunte con il presente decreto; - decorsi tre mesi dal ricevimento del presente provvedimento, senza che sia stato attestato l'avvenuto pagamento delle somme ingiunte, si procederà alla revoca del presente provvedimento (...omissis...)"

Alla data **10/03/2006**, si reperiscono, al **prot. N. 2273**, le



dimissioni del direttore dei lavori, ing. ██████████ la missiva, indirizzata al comune di Nocera Terinese, all'Assessorato Regionale ai LL.PP., al dipartimento Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro, all'ufficio Provinciale dei Lavoro, trasmette quanto segue: *“oggetto: Lavori per la costruzione di un complesso alberghiero in Marina di Nocera Terinese Comunicazione di dimissioni dall'incarico di Direttore dei lavori e di Coordinatore alla sicurezza per l'esecuzione. Proprietà: ██████████ in riferimento ai lavori in oggetto, a suo tempo autorizzati con Concessione Edilizia n.1578 del 30.07,2004 e successivo Permesso di Costruire n. 1585 del 31.01.2005 con deposito del progetto ai Genio Civile di Catanzaro prot. N. 277- prat. N. 277 dei 13.07.2004, il sottoscritto Ing. ██████████, con la presente comunica che in seguito al sopralluogo avvenuto in data 13.03.2006 ha rilevato che sono in corso lavori per la costruzione di un locale tecnico per il quale allo stato non è stata presentata né ottenuta alcuna autorizzazione. Sono stati rilevati inoltre variazioni sostanziali alla piscina ed è stato costruito un cunicolo per l'accesso ai locali tecnici della stessa piscina. Il tutto è stato realizzato senza un avviso preventivo al sottoscritto e senza le dovute autorizzazioni. Inoltre considerata l'entità dell'intervento, essendo il sottoscritto impegnato in altre attività professionali, non avendo la possibilità temporale di garantire un'assidua presenza ed un controllo costante delle attività di cantiere, ritiene di dover rimettere il mandato professione che a suo tempo gli è stato conferito. Pertanto, a partire dalla data odierna, ritiene irrevocabili le dimissioni dall'incarico di cui sopra e si considera estraneo da ogni responsabilità per eventuali problemi relativi all'inosservanza delle previsioni progettuali ed alla normativa riguardante la sicurezza sui luoghi di lavoro. Nel frattempo ordina la immediata sospensione dei lavori fino a quando la committenza non avrà provveduto alla nomina del nuovo tecnico”.*

Alla data del **03/04/2006**, veniva esibita la “Denuncia dei lavori



e deposito del progetto" (pratica N. 277, del 13/07/2003 area di Lamezia Terme) indirizzata all'assessorato regionale ai LL.PP. (già ufficio del genio civile di Catanzaro) servizio di edilizia asismica, con oggetto "denuncia ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 7 del 27.04.1998 e della Part. 4 della Legge 05.11.1971, n. 1086" nella quale, sono indicati le generalità e l'indirizzo del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori, più precisamente si legge: "Il sottoscritto [REDACTED] domiciliato in [REDACTED] nella qualità di amministratore delegato della società [REDACTED] deposita presso codesto Settore il progetto per la realizzazione della seguente opera: Progetto per la realizzazione di un locale tecnologico a servizio di un complesso alberghiero nel Comune di Nocera Terinese in località Marina - VARIANTE IN CORSO D'OPERA. Dichiara inoltre quanto segue:

Progettista [REDACTED];

Calcolatore [REDACTED]

Direttore dei Lavori [REDACTED];

[REDACTED]; Esecutore dei lavori [REDACTED] Collaudatore ING. [REDACTED]. Si precisa che sarà comunicato a codesto Settore la data dell'effettivo inizio dei lavori, come prescritto del 7° comma dell'Art. 2 della Legge regionale n. 7/1998. Il recapito presso cui deve essere indirizzata la corrispondenza è il seguente: [REDACTED]

[REDACTED]

(...omissis...) il sottoscritto - nella qualità di progettista - dichiara quanto segue: ■ Le opere in oggetto sono classificate all'art.4 lettera A del Regolamento regionale n° 1/1994 □ Le opere in oggetto - di rilevante interesse pubblico - sono classificate all'art.



6 lettera Regolamento regionale n°/1994. Il sottoscritto ING. [REDACTED]

[REDACTED] con studio in FALERNA a seguito del conferimento dell'incarico di effettuare il collaudo delle opere in epigrafe DICHIARA di espletarlo entro gg. (60) dalla comunicazione del Direttore dei lavori attestante che la struttura e la copertura dell'edificio sono state completate; di essere iscritto, da oltre 10 anni all'ordine degli INGEGNERI della Provincia di CATANZARO , con il n. 1216 ; di accettare l'incarico e di impegnarsi a non prendere parte alla direzione ed esecuzione dei lavori. (...omissis...)

I sottoscritti professionisti: arch. [REDACTED] Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro, con il n° 1190; DICHIARANO:

a) che tutti gli elaborati progettuali relativi alle opere di cui sopra, sono stati redatti nel pieno rispetto delle seguenti Leggi e Regolamenti e successive modificazioni ed integrazioni: Provvedimenti per le costruzioni particolari per le zone sismiche); Legge 02.02.1974, n. 64 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche); D.M.LL.PP. 16.01.1996 (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento); D.M. LL.PP. 20.11.1987 Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni); D.M LL.PP. 11.03.1988 (Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi); D.M. LL.PP. 16.01.1996 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica); Legge 05.11.1971 n. 1086 (Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in c.a., normale e precompresso e per strutture metalliche); D.M. LL.PP. 09.01.1996 (Snellimento procedure della legge 02.02.1974 n. 64); Legge reg/le 12.11.94 n. 1 (Regolamento di attuazione procedure L. R. n. 7/1998). b) che quanto rappresentato nei grafici progettuali relativi allo stato dei luoghi preesistente all'esecuzione delle opere, è rispondente alla realtà, avendo effettuato o fatto effettuare da un tecnico di propria fiducia tutti i preventivi e necessari riscontri, misurazioni ed accertamenti in sito per la



redazione degli elaborati progettuali; c) che la copia del progetto presentata a codesto Settore per il deposito ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7/1998, è perfettamente identica a quella sottoposta all'esame del Sindaco competente per territorio, per il rilascio della concessione edilizia”.

Successivamente, dopo 5 giorni, al prot. N. 2329 al comune di Nocera Terinese, viene indirizzata la comunicazione del nuovo direttore dei lavori; si legge nel documento: *“Lavori di “Costruzione di un complesso alberghiero” in località Marina di Nocera Terinese Oggetto: Comunicazione nomina nuovo Direttore dei Lavori. Il sottoscritto Sig. ██████████ residente in ██████████, in qualità di Amministratore Unico della ██████████ titolare della Concessione Edilizia n. 1570 del 30.07.2004 e del Permesso di Costruire n. 1585 del 31.01.2005 con deposito al Genio Civile di CZ pratica n.277-prot.n.277 del 13.07.2004, comunica alle S.V. che in sostituzione del dimissionario Ing. ██████████ il nuovo Direttore dei Lavori è l'Arch. ██████████ da Lamezia Terme - Via dei Patrioti Sambiasini n. 128, iscritto al n.1190 dell'ordine Provinciale degli Architetti di Catanzaro. (...omissis...)”.*

In allegato la lettera di accettazione incarico: *“Oggetto: Comunicazione di accettazione incarico di Direttore dei Lavori. Il sottoscritto Arch. ██████████ ██████████, iscritto all'Ordine Provinciale degli Architetti di Catanzaro al n. 1190, comunica di accettare l'incarico di Direttore dei Lavori in sostituzione del dimissionario Ing. ██████████ per la costruzione di un complesso alberghiero in loc. Marina di Nocera Terinese autorizzato con Concessione Edilizia n.1570 del 30.07.2004 e Permesso di Costruire n.1585 del 31.01.2005 e con deposito del progetto al Genio Civile di CZ prot. n. 277, prot.n.277 del 13.07.2004, Comunica altresì che relativamente ai lavori non autorizzati e realizzati in difformità al progetto approvato gli stessi lavori debbono*



rimanere sospesi fino all'ottenimento di una regolare autorizzazione. L'inosservanza di tale disposizione vedrà costretto il sottoscritto a darne sollecita comunicazione agli enti pubblici preposti al controllo."

In data **21/03/2006**, con **prot. N. 2394** il Comune di Nocera Terinese mandava al Comandante della Stazione Carabinieri, il Verbale di sopralluogo ed accertamento esecuzione di opere abusive presso il cantiere della ditta [REDACTED] in località Marina S.S. 18..

Della suddetto resoconto si riportano i dati salienti: *"In data 20.3.2006, alle ore 10.00, il sottoscritto Geom. [REDACTED] Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, unitamente al M.O. [REDACTED] Comandante la Stazione dei Carabinieri di Nocera Terinese, ed al Geom. [REDACTED] del U.T. di questo Comune, ci siamo recati in località Marina, Via S.S. 18, in prossimità del Ristorante [REDACTED]", presso il cantiere della Ditta [REDACTED], con sede in questo Comune in località [REDACTED], rappresentata dal Sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico, per un controllo diretto a contrastare l'abusivismo edilizio. Si premette che la suddetta Società ha in corso i lavori di costruzione di un complesso alberghiero, autorizzato con i Permessi di Costruire n. 1597/05 e n. 1598/05, entrambi rilasciati in data 26.9.2005. Dal controllo effettuato è risultato che sono in corso di esecuzione i seguenti lavori, non previsti nei permessi di costruzione sopra citati e pertanto completamente abusivi perché privi di qualsiasi autorizzazione: 1) Realizzazione di una platea in cls. armato dello spessore di citi. 30, poggiate sopra una piattaforma in calcestruzzo dello spessore di citi. 25. a forma di "L", ubicata a mt. 2.50 dalla I^a traversa che conduce al mare ed a mt. 3,25 dalla parallela alla S.S. 18. Detta opera misura mi. 11,90 (lato S.S. 18), mi. 10.60 (lato strada comunale) e mt. 4,10, mt. 7,80 e mt. 5,40 i restanti lati. Sopra tale platea è stata eretta la carpenteria*



in legno e quella in ferro per il getto, non ancora eseguito, di n° 10 pilastri. È stata inoltre realizzata parte della carpenteria in legno delle travi destinate a reggere il futuro solaio.

2) Realizzazione di una piattaforma in calcestruzzo dello spessore di cm. 25 a forma di “L” ubicata a mt. 1,50 dal confine con il Ristorante [REDACTED]” ed a mt. 4,80 dalla strada parallela alla S.S. 18. Detta opera misura mt. 13,85 (lato monte) x mt. 12,94 (lato mare) e mt. 5,80, mt. 5,15 e mt. 7,85 i restanti lati. 3) Nel corpo di fabbrica denominato “CORPO A” è stato realizzato sul lato Amantea un vano seminterrato con struttura in cemento armato delle dimensioni di mt. 7,45 x mt. 8,98 x un'altezza di mt. 2,50, non previsto in progetto e quindi in parziale difformità al Permesso di Costruire n° 1598/05. 4) Al piano sottotetto dello stesso “CORPO A” l'altezza della linea di colmo interna misura mt. 2,88 anziché mt. 2,35 per come previsto nel progetto. È quindi anch'essa in parziale difformità al Permesso di Costruire n° 1598/05. Al momento del sopralluogo il fabbricato internamente risultava tampognato e tramezzato, con il piano terra ed il piano primo interamente intonacati allo stato rustico, mentre il piano seminterrato ed il piano sottotetto risultavano completamente al rustico. Si fa presente che il controllo indicato in premessa non risulta ancora completato data l'entità delle opere e che ci si riserva di comunicare l'esito del prosieguo del sopralluogo, che sarà ripreso immediatamente.”

In data **22/03/2006**, al **prot. N. 353/06** la Polizia Municipale del Comune di Nocera Terinese inviava al Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico e al Sindaco, quanto segue: “Risposta Vs nota nr. 2328 di prot. datata 17.03.2006 avente per oggetto lavori di costruzione di un complesso alberghiero in Marina di Nocera Terinese, affermando che: “(...) in risposta alla nota in oggetto citata, pervenuta a questo Comando di P.M. in data 21 marzo 2006, si informa che i sottoscritti Agenti di P.M. [REDACTED], appartenenti all'Ufficio in intestazione, si sono recati in data odierna verso le ore 09,00 in Nocera Terinese Marina e precisamente presso il realizzando complesso alberghiero al fine di verificare



quanto impartito con la suddetta nota. Al momento del sopralluogo sopraggiungeva sul posto, su intervento del personale addetto al cantiere edile, il signor ██████████, Amministratore unico della ██████████ il quale, oltre ad indicare le strutture interessate al provvedimento, asseriva che l'esecuzione dei lavori di che trattasi erano stati sospesi e che le realizzande strutture erano già state oggetto di specifico sopralluogo in data 18.03.2006 da parte dei Tecnici comunali unitamente a Militari della locale Stazione Carabinieri. Dal sopralluogo si è constatato che i soli lavori indicati dal ██████████ risultavano sospesi nonché l'accesso dell'area riguardante la realizzazione di un fabbricato, posizionato ad angolo sul lato delle strade comunali asfaltate di accesso al mare, era precluso mediante recinzione con relativa apposizione di rete in plastica da cantiere di colore arancione mentre tutta l'area concernente l'intera struttura da adibire a piscina era delimitata con nastro plastificato bianco e rosso. Sui luoghi sopra descritti sono stati effettuati i rilievi fotografici che saranno custoditi agli atti di questo Comando di P.M.”

Il **24/03/2006**, al **prot. N. 2520** si inviava il seguito della nota N. 2394, affermando quanto segue: “*Facendo seguito alla nota n. 2394 del 21.3.2006, relativa all'oggetto, si comunica l'esito del prosieguo del sopralluogo effettuato dal sottoscritto geom. ██████████ e, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in data 23.3.2006, alle ore 8.30, unitamente alla S.V. ed al Geom. ██████████ re ██████████ dell'U.T. di questo Comune, presso il cantiere della Ditta ██████████ ██████████ con sede in questo Comune in località Marina De Luca, rappresentata dal Sig. ██████████ nella qualità di Amministratore Unico. Dal controllo effettuato è risultato che sono in corso dei lavori edili in parziale difformità ai relativi permessi di costruire. In particolare, nel corpo di fabbrica denominato B4.1 (aree per alberghi), autorizzato con permesso di costruire n. 1598/05 del 26.9.2005, sono state rilevate le seguenti difformità: A) Diversa distribuzione interna nel vano scala-ascensore,*



relativamente al primo e secondo piano. Al piano terra sono stati realizzati dei sopra-
luce alle pareti esterne di ogni camera. Lungo i prospetti lato Sud-Est e lato Sud-Ovest della
mansarda sono state realizzate delle pensiline in c.a. della lunghezza di mt. 23.90 x mt.
2.10, non previste in progetto. Le tramezzature interne, anziché essere costituite da
laterizi forati posti a coltello e malta cementizia, sono costituite da pannelli prefabbricati
in cartongesso. Le suddette difformità non sono classificabili come variazioni essenziali,
per come definite dall'art. 32 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001. Al momento del sopralluogo
risultavano realizzati gli intonaci interni ed il piano mansarda risultava ultimato nella
sola struttura in c.a. sull'ala lato mare, mentre nell'ala lato S.S. 18 risultava realizzata
la pilastratura e la sola carpenteria in legno. B) Relativamente al corpo di fabbrica "B",
ricadente nel vigente P.R.G. in zona D1 Spiaggia, autorizzato con permesso di costruire
n. 1597/05 del 26.9.2005, sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Lungo tutti i
prospetti del piano primo, secondo e mansarda sono state realizzate delle pensiline a
servizio delle singole camere, della larghezza di mt. 2.10; 2) L'altezza max delle
mansarde misura mt. 3.00 anziché mt. 2.30 per come autorizzato, diventando così
superficie utile invece di locale tecnico; 3) Le tramezzature del piano primo e secondo,
in corso di realizzazione, sono costituite da pannelli in cartongesso prefabbricati e messi
in opera tramite appositi telai in metallo, anziché essere costituite da laterizi posti a
coltello e malta cementizia per come previsto in progetto. Inoltre, dette tramezzature sono
state disposte in modo completamente difforme dal progetto autorizzato, realizzando il
corridoio di disimpegno centralmente anziché lateralmente, ricavando in tal senso due
file di camere ed aumentando altresì il numero delle stanze portandole dalle 12 previste
per ogni piano a n. 24 (22 stanze + 2 locali tecnici). In totale, le stanze previste in
progetto e regolarmente autorizzate in n. 24 sono diventate, in seguito alle variazioni
apportate, n. 44 + n. 4 locali tecnici. Al fine di poter effettuare tale aumento di stanze, è
stata ampliata la tamponatura esterna di cm 45 per ogni piano. Al momento del



sopraluogo risultava eseguito l'intonaco interno ed esterno del primo e secondo piano. Le difformità di cui al punto **B)** sono da considerarsi variazioni essenziali in quanto comportano un consistente aumento della cubatura e della superficie, con modifiche sostanziali dei parametri urbanistici del progetto approvato nonché violazioni delle norme vigenti in materia edilizia (Legge 2.2.1974, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni e Legge 5.11.1971, n. 1086) e comportano variazione dei prospetti dell'edificio. C) Relativamente alle difformità riscontrate alla piscina, è stato presentato presso quest'ufficio, in data 17.3.2006, prot. 2324, un progetto di variante in sanatoria, non ancora esaminato e per il quale ci si riserva di verificare la conformità al P.R.G. vigente e comunicare alla S.V. l'esito dell'istruttoria. Ad ogni buon fine, si fa presente che per tali lavori il sottoscritto ha emesso in data 17.3.2006, prot. n. 2328 relativo provvedimento di sospensione dei lavori sino all'adozione dei provvedimenti definitivi (che si allega in copia). Ad ogni buon fine, si fa presente che, con nota n. 2273 del 16.3.2006, il Direttore dei Lavori, Ing. ██████████ ha comunicato le dimissioni dall'incarico di Direttore dei Lavori e di Coordinatore alla Sicurezza. Si fa altresì presente che, con nota n. 2329 del 17.3.2006, è stata comunicata la nomina del nuovo Direttore dei Lavori nella persona dell'Arch. ██████████ da Lamezia Terme (v. allegati). La S.V. è pregata di accertare il nominativo dell'Impresa esecutrice dei lavori in quanto responsabile degli abusi edilizi, unitamente al committente ed al direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 29 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, N. 380. Tanto si comunica per gli ulteriori adempimenti di Vostra competenza e si resta in attesa di conoscere i Vs. provvedimenti in merito.”

In data **28/03/2006** il Sig. ██████████, in qualità di Amministratore Unico della società ██████████ chiedeva il rilascio del Permesso a costruire di variante in sanatoria al precedente Permesso di Costruire n. 1598/05 relativo alla costruzione



di un complesso alberghiero in Loc. Marina di Nocera Terinese.

Il **30/03/2006** con ordinanza N. 03/2006 il Responsabile del procedimento, geom. [REDACTED] ordinava la sospensione dei lavori di costruzione di un complesso alberghiero in località Marina De Luca S.S. 18 - [REDACTED]

Il testo dell'ordinanza, riportava quanto di seguito: *“Viste le relazioni di sopralluogo ed accertamento tecnico redatte dall'ufficio Tecnico Comunale in data 21.03.2006, prot. N. 2394 e 24.3.2006, prot. N. 2520, relative alle opere in corso di realizzazione in località Marina S.S. 18 dalla [REDACTED] legalmente rappresentata dal Sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico, in difformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi edilizi n. 1597/05 e 1598/05 rilasciati entrambi in data 26.9.2005, per l'esecuzione dei lavori indicati in oggetto, in località Marina De Luca - S.S. 18; accertato che il Sig. [REDACTED], nella sua qualità, nato a Lamezia Terme il 09.04.1963 ed ivi residente alla via Eroi di Sapri n. 97, nel realizzare i lavori in oggetto sta eseguendo le seguenti opere in parziale difformità ai relativi permessi di costruire, consistenti in: - realizzazione di n. 1 piattaforma in cls., lato Ristorante [REDACTED] (totalmente abusivo); - realizzazione di un manufatto lato fabbricato “B” ((totalmente abusivo); - realizzazione di un locale seminterrato di h = m. 2,50 sul lato Amantea del fabbricato “A” - maggiore altezza del colmo della mansarda del fabbricato “A”, prevista in progetto mt. 2,35 e realizzata mt. 2,88; - modifiche prospettiche relative a pensiline e setti murari realizzati su dette pensiline (fabbricato “B”); - realizzazione di murature di tompagno sporgenti dalla pilastratura perimetrale che comportano un aumento della SUL di circa 75 mq. (fabbricato “B”); - maggiore, altezza del colmo della mansarda che in progetto autorizzato doveva essere mi. 2.35, mentre ora misura mi. 3.00 (fabbricato “B”); attesa la necessità di disporre per la*



sospensione dei lavori sopra descritti, poiché realizzati abusivamente, fino all'adozione dei provvedimenti definitivi (comma 3° - art. 27 - D.P.R. N. 380/01); vista la legge 17 agosto 1942, N. 115 e successive modifiche ed integrazioni; visto il D.P.R. 6 giugno 2001 e succ. modif.; visti i titoli abitativi N. 1597/05 e 1598/05, rilasciati in data 26/09/2005, al Sig. ██████████, in qualità; ORDINA al Sig. ██████████, in qualità di Amministratore Unico della Ditta ██████████ di sospendere immediatamente le opere abusive descritte nelle premesse, fino all'adozione dei provvedimenti definitivi che saranno adottati e notificati entro quarantacinque giorni dalla notifica della presente. I Vigili Urbani e gli altri agenti della forza pubblica sono incaricati dell'esecuzione della presente ordinanza. Avverso il presente provvedimento l'interessato può presentare ricorso giurisdizionale al T.A.R. di Catanzaro, entro 60 (sessanta) giorni dalla sua notifica".

Il **04/04/2006** con **prot. N. 278**, del 20/03/2006 l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro inviava alla ██████████ al Sindaco del Comune di Nocera Terinese e alla Pretura di Lamezia Terme una Attestazione di deposito progetto in sanatoria avente ad oggetto: " Legge 2 febbraio 1974, N. 64 e relativi DD.MM. Legge regionale 27 aprile 1998, N. 7 - Art. 2 (comma 5°). Regolamento regionale 12 novembre 1994, n. 1 - Legge 5 novembre 1971, N. 1086. Ditta ██████████ "lavori abusivi di variante per costruzione piscina e vasca compenso alla loc. Marina di Nocera Terinese".

Da quanto contenuto nel documento: *"Si restituiscono due copie del progetto indicato in oggetto completo dei relativi allegati, attestandone l'avvenuto deposito ai sensi del 5° comma dell'art.2 della Legge Regionale 27.04.1998, N. 7. Come espressamente richiesto con la denuncia che si riscontra, la presente attestazione di*



deposito è valida anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art.4 della legge 5.11.1971, n. 1086. Codesta Ditta, in conformità a quanto prescritto dal 6° comma del medesimo art.2 della legge reg. le n. 7/98, farà pervenire al Sindaco del Comune di Nocera Terinese una copia della presente attestazione, del progetto e degli allegati, debitamente vidimati, per i provvedimenti previsti dall'art. 19 della legge N. 64/1974, allegando copia della "denuncia" con l'attestazione di deposito presso questo Settore Tecnico. Inoltre, in ottemperanza a quanto prescritto dal 7° comma del predetto art. 2 della L.R. n. 7/98, dovrà essere comunicata a questo Settore la data di inizio degli eventuali lavori ancora da eseguire.

Il 13/04/2006 con prot. N. 3049, l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese inviava al Sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] loc. Marina De Luca Marina Di Nocera Terinese una nota con oggetto: domanda di permesso di costruire per la variante in sanatoria di un complesso alberghiero.

Affermando quanto segue: *"Ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90, introdotto dalla legge N. 15/2005, si comunica il diniogo al rilascio del permesso di costruire relativo all'istanza n. 2638 del 29.3.2006, in quanto dall'istruttoria del relativo progetto è risultato che le opere da sanare sono in contrasto con le norme del vigente P.R.G., per le motivazioni di seguito espresse: Relativamente al fabbricato "A" Il locale tecnologico per l'alloggiamento delle apparecchiature elettromeccaniche della piscina va computato nel calcolo della S.U.L. (Superficie Utile Lorda) ai sensi dell'art. 23.6.1 lett. b delle Norme di Attuazione, il quale recita espressamente che essa è definita da "tutti i piani interrati o seminterrati con qualsiasi destinazione". La maggiore altezza del colmo della mansarda, che sul progetto autorizzato con il permesso di costruire N. 1598/05 doveva misurare m 2.35 mentre ora misura m. 2.88, va anch'essa computata nel calcolo della S.U.L. per la porzione superiore a mt. 2.40 a norma dell'art. 23.6.2 lett.*



f) delle Norme di Attuazione. Non ha alcuna rilevanza la realizzazione di un cavedio mediante l'applicazione di una struttura aggiuntiva di elementi prefabbricati (profilati metallici e tavelle in laterizio) per ricondurre l'altezza interna a m 2.40, in quanto, in base al citato art. 23.6.2, l'altezza dei locali sottotetto abitabili o non va misurata "dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'intradosso della struttura della copertura dell'edificio". Relativamente al fabbricato "B" L'ampliamento della S.U.L. consentita, con esubero di mq. 75,00, non può essere regolarizzata mediante l'applicazione della sanzione pecuniaria da determinarsi sulla base del doppio del costo di produzione, ma dovrà essere pari al doppio del valore venale determinato a cura dell'Agenzia del Territorio competente, in quanto trattasi di opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (alberghiero) ai sensi del 2° comma dell'art. 34 del D.P.R. 380 del 6.6.2001. Per la maggiore altezza del colmo della mansarda vale quanto detto al punto 2) del fabbricato "A". Dall'esame del progetto è stato altresì rilevato che: Non viene rispettato l'art. 44.5 delle Norme di Attuazione che prevede un numero di parcheggi di almeno un posto macchina per camera. Viene prevista la realizzazione di un campo da tennis ed un parco giochi che ricadono in zona classificata nel vigente P.R.G. quale "area per orti e giardini privati" dichiarata inedificabile dall'art. 39 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale. I parcheggi previsti a margine delle vie comunali invadono l'area destinata a verde complementare alla viabilità di cui è cenno nelle "prescrizioni speciali" del permesso di costruire n. 1585/2005. Da rilievi effettuati risulta che allo stato attuale il fabbricato "B" è posto a distanza inferiore a m 300 dalla battigia e pertanto su area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale, per il quale è obbligatorio subordinare anche l'intervento di variante in sanatoria proposto all'acquisizione del nulla-osta rilasciato dal competente ufficio regionale preposto all'esame delle pratiche in sanatoria. (...omissis...)"

Nella stessa data, **13/04/2006** con **prot. 3050** il Comune di



Nocera Terinese inviava al sig. [REDACTED] (Amministratore Unico della [REDACTED], un altro diniego, si legge nella missiva di oggetto: domanda di permesso di costruire per la variante in sanatoria di una piscina.

“Ai sensi dell’art. 10 bis della legge n. 241/90, introdotto dalla legge n. 15/2005, si comunica il diniego al rilascio del permesso di costruire relativo all’istanza N. 2324 del 17.3.2006, per la variante in sanatoria delle modifiche apportate alla piscina, in quanto dall’istruttoria del relativo progetto è emerso quanto segue: 1) Una porzione delle vasche ricade in zona classificata nel vigente P.R.G. quale “area per orti e giardini privati” dichiarata “inedificabile” dall’art. 39 delle Norme di attuazione dello strumento urbanistico generale. 2) Dai rilievi effettuati, si evince che parte delle vasche è stata realizzata a distanza inferiore a m 300 dalla battigia e pertanto su area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ed in violazione all’art. 55 del codice della Navigazione in quanto posta a distanza inferiore a m 30 dal limite demaniale. Quanto sopra premesso, prima che quest’ufficio emetta il provvedimento di diniego, la S.V. può, entro 10 (dieci) giorni dalla notifica della presente, produrre osservazioni o documentazione integrativa idonea a superare i motivi del diniego già esposti.”

In data **18/04/2006**, si reperiscono 2 diverse attestazioni aventi per oggetto "Condono Ambientale. Ex Legge n° 308 del 15/12/2004, richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni relative alla Costruzione di un Complesso Alberghiero in Loc. Marina [REDACTED] [REDACTED], riferite la prima alla piscina, la seconda a opere nella struttura principale.

Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Nocera



Terinese, geom. G. Macchione, attestava rispettivamente:
“(...omissis...) che: *“le opere di che trattasi, realizzate in assenza di autorizzazione paesistica riguardano : 1) le variazioni di forma e dimensioni apportate alla piscina; CHE le caratteristiche dell’unità immobiliare realizzata in assenza di autorizzazione paesistica non interferisce direttamente, né tanto meno è situata a distanza tale da interferire indirettamente su immobili ed aree di notevole interesse pubblico; CHE l’opera è ubicata a distanza inferiore rispetto ai limiti previsti dall’art. 142 comma 1 punti a) del D.lgs. n° 42 del 22.01.04; CHE la categoria catastale dell’unità immobiliare abusiva è: non definibile in quanto trattasi di accessorio di un complesso alberghiero in corso di costruzione; CHE la rendita catastale rivalutata (art. 2 comma 63 Legge n° 350/03) è pari a: non quantizzabile in quanto trattasi di opere in costruzione; CHE la superficie dell’opera realizzata abusivamente è di mq 376,00; CHE il Comune è inferiore ai 30.000 abitanti ed ha rilevanze turistico-ambientali medie; CHE l’opera realizzata nel vigente P.R.G. ricade in Z.T.O: D.1.1; CHE il sito è: degradato.”*

Nella seconda si legge che: *“le opere di che trattasi, realizzate in assenza di autorizzazione paesistica riguardano : 1) alcune modifiche prospettiche relative alle pensiline delle camere dei piani primo e secondo e di alcuni setti murari realizzati su dette pensiline; 2) realizzazione di alcune murature di tompagno sporgenti dalle pilastrature perimetrali ai piani primo e secondo che comportano un aumento della S.U.L. e di volume ; 3) difformità riguardante il fabbricato che ha comportato variazione di altezza della quota di colmo della copertura. CHE le caratteristiche dell’unità immobiliare realizzata in assenza di autorizzazione paesistica non interferisce direttamente, né tanto meno è situata a distanza tale da interferire indirettamente su immobili ed aree di notevole interesse pubblico; () CHE l’opera è ubicata a distanza non inferiore rispetto ai limiti previsti dall’art. 136 comma 1, punti a) b) c) d) del D.lgs. n° 42 del 22.01.04 (x) CHE l’opera è ubicata a distanza inferiore rispetto ai limiti*



previsti dall'art. 142 comma 1 punti a) del D.lgs. n° 42 del 22.01.04; CHE la categoria catastale dell'unità immobiliare abusiva è: non definibile in quanto in corso di costruzione; CHE la rendita catastale rivalutata (art. 2 comma 63 Legge n° 350/03) è pari a : non quantizzabile in quanto trattasi di opere in costruzione; CHE il volume complessivo dell'opera realizzata abusivamente è di m3 557,70; CHE il Comune è inferiore ai 30.000 abitanti ed ha rilevanze turistico-ambientali medie; CHE l'opera realizzata nel vigente P.R.G. ricade in Z.T.O : D.l.l; CHE il comparto edificatorio è: () antropizzato (X) semiantropizzato () vergine; CHE il sito è: () ordinato (X) degradato.”

Si riporta la relazione sintetica dell'abuso allegata alla seconda attestazione, compilata dall'istruttore della Regione Calabria ad oggetto: "legge 308/04 art.1 comma 39 – Richiesta compatibilità paesaggistica – Relazione istruttoria (abuso parziale)".

Il testo cita: "(...omissis...) L'abuso consiste nell'aver realizzato 1) alcune modifiche prospettiche relative alla pensilina delle camere dei piani primo e secondo e di alcuni ritzi murari realizzati su dette pensiline; 2) realizzazione di alcune murature di alcune murature di tompagne sporgenti dalle pilastrature perimetrali ai piani primo e secondo un aumento di volume; 3) difformità riguardanti il fabbricato che ha comportato la variazione di altezza della gronda di colmo della copertura." Le opere in oggetto sono state realizzate con concessione edilizia N. 1570 del 30/07/2004".

Il **17/05/2006** con **prot. N. 969/06/ABR** l'Autorità di Bacino della Regione Calabria inviava al Comune di Nocera Terinese e alla Ditta [REDACTED] una nota protocollata dal Comune di Nocera il 26/05/2006, N. 3993, con oggetto: Richiesta di Nulla Osta ai sensi dell'art. 142, punti a) e c) del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, in base a quanto stabilito dalla "Direttiva emanata



dall'Assessorato Ambiente della Regione Calabria e approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 379 del 22/03/2005.

Nella comunicazione si legge che: *“In riferimento alla richiesta inoltrata dal sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] con sede in Località Marina De Luca di Codesto Comune, acquisita da questa Autorità di Bacino al Prot. N. 966 del 16/05/2006, relativa al condono ambientale per una porzione di fabbricato facente parte di un complesso alberghiero, si comunica che, sulla scorta della documentazione trasmessa a corredo della richiesta ed in particolare dal confronto effettuato tra le cartografie fornite dal richiedente e gli elaborati del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI-Calabria), risulta che l'area interessata dall'edificio, compresa tra quelle richiamate dai punti a) e c) dell'art. 142 della Legge 308 del 15/12/2004, non ricade all'interno delle aree perimetrate a rischio dal PAI. Pertanto, non essendo la predetta area sottoposta ad alcuna misura di salvaguardia del Piano di Assetto Idrogeologico, in merito all'utilizzo della stessa non ricorre alcuna competenza da parte della scrivente Autorità di Bacino”.*

L'8 maggio 2006 con **protocollo N. 3508**, il Comune di Nocera Terinese avanzava richiesta del permesso di costruire per il progetto di variante in corso d'opera, col quale: *“ (...omissis...) [REDACTED] residente a [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] ora denominata [REDACTED] con sede in Nocera Terinese alla Località Marina De Luca , chiede, Il rilascio del Permesso a costruire di variante in corso d'opera a! precedente Permesso di Costruire n.1597/05 relativo alla costruzione di un complesso alberghiero in Loc. Marina di Nocera Terinese (...omissis...)”.*

Il **16/05/2006**, al comune di Nocera Terinese col **prot. N.**



3700 veniva annotata l'attestazione, da parte della Regione Calabria, di avvenuto deposito di progetto secondo la Legge 02/02/1974 N. 64 e s.m. e i., Legge Regionale N. 7 del 27/04/1998 e Legge regionale 12/11/1994 N. 1.

Il **19/06/06**, veniva rilasciato, dal comune di Nocera Terinese, il **permesso di costruire N. 1615/06 (pratica edilizia 3508/2006)** che si riporta integralmente: *"PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1615/06; IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO; Vista la domanda in data 8.5.2006 (prot. n. 3508 dell'8.5.2006) presentata dal Sig. [REDACTED], residente in [REDACTED] [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] ora denominata [REDACTED] con sede in Nocera Terinese, loc. Marina De Luca, intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: Costruzione di un locale tecnico e cabina elettrica (variante in corso d'opera al permesso di costruire N° 1597/05). Visti gli elaborati di progetto allegati: Elaborati grafici e relazione tecnica. Visto che il richiedente ha titolo al suddetto permesso quale legale rappresentante ed amministratore unico della suddetta società; Visto il permesso di costruire n. 1597/2005 del 26.9.2005; Visti i pareri: Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.2004; Visto il nulla-osta del genio Civile di Catanzaro prot. 4605 del 12.5.2006; Visto lo strumento urbanistico comunale P.R.G. e regolamento edilizio; Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana; Vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistico-edilizia e, in particolare, •Visto: la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni; la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni; la legge 28 febbraio 1985, n. 47; il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; la legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19; visto il P.A.I. (Piano d'Assetto Idrogeologico) approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 115 del 28.12.2001; Viste le altre caratteristiche del progetto: Superficie utile lorda: mq 102,30+43,62 (cabina elettrica);*



Altezza della gronda: mt. 2,95; Numero del piano: 1 T; Volume: mc. 430,45; Arretramento dal ciglio stradale: mt. 5,50; Arretramento dai confini: mt. 5,00; Distanza dai fabbricati: mt. 10,00; Visto che l'opera di cui a presente permesso non ricade nel caso di permesso gratuito; visto che, agli effetti del contributo di concessione di cui all'art. 3 della citata legge n. 10/1977 e successive modificazioni: - il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione è stato determinato in € 1.114,22, versato con c.c.p. n. 0120 del 13.6.2006; vista la legge 15.05.1997, n. 127; RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE A: [REDACTED] c.f. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di: Costruzione di un locale tecnico e cabina elettrica (variante in corso d'opera al permesso di costruire N° 1597/05), da eseguirsi il Loc. Marina De Luca, quali risultano dal progetto redatto dall'Arch. [REDACTED], composto di n. 5 elaborati che, vistati, si allegano al presente permesso come parte integrante. I lavori dovranno essere iniziati entro anni uno ed ultimati entro anni tre. I lavori stessi dovranno essere eseguiti nel rispetto del progetto e delle destinazioni d'uso approvate nonché con osservanza delle leggi, e regolamenti e prescrizioni di seguito riportate. Avvertenze e prescrizioni: Il presente permesso di costruire è rilasciato senza pregiudizio dei diritti di terzi. Il titolare del permesso, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili dell'osservanza delle norme legislative e regolamenti nonché delle prescrizioni e delle modalità esecutive stabilite dal presente permesso, ed in particolare delle leggi 494/96 – 626/96 e successive modificazioni ed integrazioni. Il rilascio del presente permesso non esime il titolare del permesso dal munirsi dei necessari pareri, nulla - osta, ecc., da rilasciarsi da parte di altri Enti o Amministrazioni; Il titolare del permesso è tenuto a comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, l'inizio dei lavori. Il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori comporta la decadenza del permesso. Il titolare del permesso è tenuto a chiedere con apposita istanza, durante lo scavo di fondazione o, comunque, prima dell'inizio della costruzione dei muri di elevazione, il tracciamento delle linee planimetriche ed altimetriche alle quali dovrà



essere uniformata la nuova costruzione. L'ultimazione dei lavori deve essere parimenti comunicata al Comune, mediante lettera raccomandata, nel caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine prescritto, salvo in caso di proroga consentita dalle vigenti disposizioni, dovrà essere richiesta un nuovo permesso per la parte non ultimata. A lavori il titolare del permesso, o i successori od aventi causa hanno l'obbligo di richiedere di richiedere il certificato di agibilità/abitabilità; Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere se non già indicati nella domanda di permesso, i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice, ogni successiva sostituzione dovrà, del pari, essere tempestivamente comunicata. Per tutta la durata dei lavori, il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse). Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile degli stessi. Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, una tabella con indicazione delle opere in corso, degli estremi del permesso di costruire e dei nominativi del titolare del permesso, del progettista del direttore dei lavori, calcolatore delle opere in c.a., del costruttore e della data di inizio lavori. Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle autorità (comunali e non) addette alla vigilanza: • Il permesso di costruire completo degli elaborati di progetto; • Eventuale progetto delle opere in c.a. depositato presso i Genio Civile; • Il progetto dell'isolamento termico e la documentazione relativa all'impianto termico; • Ogni altra autorizzazione nulla - osta, prescritto per le opere di cui si tratta. Non è consentita, se non espressamente autorizzata, l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Nel caso di manomissione di suolo pubblico, che deve essere, in ogni caso, espressamente autorizzata dovranno essere usate tutte le cautele necessarie ad evitare ogni danno agli impianti dei servizi pubblici. Prescrizioni speciali: Unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, l'impresa costruttrice dovrà trasmettere a questo Comune il D.U.R.C (documento unico di regolarità contributiva). Si avverte che in caso d'inadempienza la presente concessione sarà priva di efficacia e pertanto verrà sospesa in attesa del rilascio del predetto documento da parte della Cassa Edile. Il titolare della presente si assume l'obbligo formale di dare in cessione gratuita



al Comune la fascia prospiciente la via comunale indicata nella D.I.A. prot. n. 4113 del 01.6.2006”.

Il **01/06/2006** veniva registrata al prot. N. 4113 del Comune di Nocera Terinese una **DIA** (art.22, commi 1 e 2 d.P.R. n. 380 2011) sostitutiva del permesso di costruire, richiesta da [REDACTED] per la ditta [REDACTED] tale DIA, così per come si legge nella relazione tecnica allegata: *“per la realizzazione di una recinzione del terreno circostante il complesso alberghiero in corso di costruzione in loc. marina de Luca di Nocera Terinese di proprietà della società [REDACTED]*

Il **10/07/2006** la Capitaneria di Porto del Compartimento marittimo di Vibo Valentia Marina concedeva **autorizzazione in Sanatoria** per quanto concerne l'Amministrazione Marittima alla [REDACTED]” entro i limiti della privata proprietà nel luogo suindicato, ad eseguire i lavori.

Si legge quanto segue: *“(…omissis…) Vista la domanda in data 02 maggio 2006, presentate dalla [REDACTED]” con sede in Nocera Terinese, località Marina De Luca, legale rappresentante Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED], per ottenere l'autorizzazione prescritta dall'art.55 del Codice della Navigazione allo scopo di mantenere strutture a servizio di un complesso alberghiero nei limiti della privata proprietà confinante con il Demanio Marittimo, nella località detta “Marina” del Comune di Nocera Terinese (CZ), Nuovo Catasto Terreni - Foglio 32 particelle 232 -213 -215 (private) 201 (demanio marittimo). Visto il parere espresso dall'Ufficio del Genio Civile Opere Marittime di Reggio Calabria con nota n° 2003 in data 15.06.06; la nota n°4950/2006 in data - 24.05.2006 dell'Agenzia del Demanio di Catanzaro; la nota n° 794 in data 24.05.2006 di Del mare Amantea. Visto*



l'articolo 55 del Codice della Navigazione AUTORIZZA IN SANATORIA per quanto concerne l'Amministrazione Marittima la suddetta [REDACTED] [REDACTED] entro i limiti della privata proprietà nel luogo suindicato, ad eseguire i seguenti lavori: mantenere strutture a servizio di un complesso alberghiero, ricadenti nella zona dei trenta metri dal confine del demanio marittimo, così come riportato negli elaborati tecnici allegati al presente atto, per fame parte integrante, redatti dall'Arch. TROPEA Bruno (n° 1190 Ordine Arch. Catanzaro) , sotto le lettere da " A" a " D", vistati dall'Ufficio del Genio Civile OO.MM. di Reggio Calabria ai sensi della nota citata in premessa. (...omissis...) La S.r.l. [REDACTED]" sottoscrive il presente nulla osta, in segno di completa accettazione, senza restrizione alcuna, delle condizioni e degli obblighi suindicati, e dichiara di eleggere il proprio domicilio in Nocera Terinese, località Marina De Luca. Il presente documento non potrà essere invocato come titolo di riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Marittima, delle ragioni di proprietà sul suolo ove verranno eseguite le opere ed i lavori autorizzati, atteso che quest'atto viene emesso ai soli effetti dell'articolo 55 del Codice della Navigazione. Esso potrà essere revocato nel caso in cui non fossero state osservate tutte le condizioni alle quali è subordinato."

Il **27/07/2006** al prot. 5746 del Comune di Nocera Terinese con oggetto: Complesso Alberghiero [REDACTED] - loc. Marina di Nocera Terinese - S.S. 18 - Autorizzazione variante in sanatoria ai sensi dell'art. 18 della convenzione N. 09/04 del 10/09/2004, registrata a Lamezia Terme, in data 13/09/2004, al N. 100181, Serie I, l'ufficio tecnico autorizzava alcune varianti in sanatoria.

Si legge nel documento: *"In seguito a controlli effettuati in data 20.3.2006 e*



23.3.2006, quest'ufficio, unitamente al locale Comando della Stazione dei Carabinieri, ha accertato l'esecuzione dei lavori edili in parziale difformità ai permessi di costruire n. 1597 e 1598 del 26.9.2005. Tali abusi sono dettagliatamente descritti nei verbali prot. n. 2394 del 21.3.2006 e prot. n. 2520 del 24.3.2006, che si allegano alla presente, redatti dal sottoscritto. Con istanza del 29.3.2006, prot. 2638, la Società in oggetto ha presentato progetto di variante in sanatoria per le difformità eseguite. Quest'Ufficio ha provveduto ad esaminare il suddetto progetto, prima di sottoporlo all'esame del Consiglio Comunale, per l'autorizzazione di cui all'art. 18 della convenzione indicata in oggetto, rilevando quanto segue. Si premette che la presente si riferisce alle sole opere considerate variazioni essenziali in quanto comportano aumento di cubatura e superficie con modifiche sostanziali dei parametri urbanistici e non tiene conto delle piccole difformità sanabili con le vie ordinarie, in quanto le soluzioni progettuali soddisfano i parametri previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. Relativamente al locale interrato sotto il corpo A: Dalla relazione tecnica allegata si evince che il locale interrato è stato realizzato per motivi strutturali determinati dalla necessità di abbassare il piano di posa delle fondazioni. Lo stesso verrà completamente chiuso e sarà privo di qualsiasi collegamento con i piani superiori. Pertanto, ritengo che il suo mancato utilizzo comporti l'eliminazione dal calcolo della S.U.L.. Per quanto riguarda la maggiore altezza della mansarda, rilevata durante il sopralluogo, la Società [REDACTED] [REDACTED] prevede di realizzare un "pavimento" di tipo galleggiante, creando un'intercapedine da utilizzare per il passaggio delle condutture degli impianti tecnologici (condizionamento, impianto elettrico, ecc.). In tale modo, effettuando la misurazione dal livello del pavimento al solaio di copertura, l'altezza della mansarda verrebbe ricondotta entro i termini previsti dall'art. 23.6.2, lett. f, delle Norme di Attuazione al vigente P.R.G. Tale soluzione viene anche confortata dal parere tecnico di parte acquisito dal Consulente di fiducia della Società richiedente Arch. [REDACTED] che si allega in copia. Relativamente al fabbricato "B" si evidenzia quanto segue: Per quanto si riferisce alla maggiore altezza della mansarda, vale quanto detto al punto 2) del fabbricato "A". Per quanto attiene all'esubero di 75,00 mq di S.U.L., si ritiene che la stessa debba essere sanata mediante sanzione pecuniaria pari al doppio del valore



venale della parte abusiva, determinato a cura dell'Agenda del Territorio competente, in quanto trattasi di opere adibite ad uso diverso da quello residenziale, ricadendo l'intervento in zona utilizzabile esclusivamente per destinazioni alberghiere (Zona D1.1 del vigente P.R.G.). Per tale circostanza è in corso la pratica di valutazione presso l'Agenda del Territorio (v. allegati). Infine, relativamente alla porzione di parte della piscina ricadente in zona classificata dal vigente P.R.G. quale "area per orti e giardini privati", la richiedente ha comunicato, con la nota n. 3212 del 24.4.2006 (v. allegato), che la stessa porzione di vasca sarà demolita. Si fa inoltre presente che, in riferimento alle opere realizzate a distanza inferiore a mt. 300 dalla battigia, e pertanto su area soggetta a vincolo paesaggistico - ambientale, la Società richiedente ha trasmesso copia del decreto n. 8442 del 5.7.2006, emesso dal Dirigente del Dipartimento Politiche dell'Ambiente della Regione Calabria, con il quale è stato determinato il pagamento dell'indennità risarcitoria danni ambientali" e n. 8756 dell'1.7.2006, relativamente alla piscina (v. allegati). Si è in attesa della definitiva pronuncia di compatibilità ambientale ex legge 308/2004, da parte dell'Assessorato all'Ambiente Regione Calabria - Dipartimento politiche dell'Ambiente. Per quanto riguarda le strutture realizzate nei limiti della proprietà privata confinanti con il Demanio Marittimo, il Ministero dei Trasporti (Capitaneria di Porto) ha rilasciato la prevista autorizzazione n. 22/2006 del 10.7.2006 (v. allegato), ai sensi dell'art. 325 del Codice della Navigazione. Tanto si comunica e si resta in attesa dell'autorizzazione prevista dall'art. 18 della convenzione citata in oggetto, per il prosieguo della pratica edilizia. Si allega copia completa del progetto di variante in sanatoria."

L'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese, alla data **28/07/2006**, propone una deliberazione per il Consiglio Comunale convocato per il giorno 01/08/2006 con il seguente punto all'ordine del giorno: "Determinazione contributo di miglioria a carico dei privati per la realizzazione del sistema Lungomare".

La proposta in sostanza, prevedeva: "(...omissis...) Premesso che l'art. 78.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. prevede di porre a



carico dei privati, proprietari di insediamenti alberghieri da realizzare e/o già esistenti, ricadenti nella zona classificata B4, un contributo di miglioria per la realizzazione del previsto Lungomare;

*Che tale norma non stabilisce in che misura detto contributo dovrà essere versato, né indica le modalità od i criteri per calcolare il costo di tale contributo; **Ritenuto**, pertanto, dovere provvedere a tale determinazione, anche in considerazione del fatto che le strutture alberghiere interessate trarranno, senza dubbio, benefici e vantaggi dalla realizzazione del sistema Lungomare. Quanto sopra premesso, propone e ritiene congruo stabilire il contributo in € **2,00** (due/00) per ogni metro quadrato di S.U.L. realizzabile, per quanto riguarda le strutture alberghiere di nuova realizzazione nonché per ampliamenti di quelle esistenti od in corso di costruzione, ed in € 1,00 (uno/00) a metro quadrato della S.U.L. esistente in caso di interventi di ristrutturazione degli insediamenti alberghieri esistenti. Tanto si comunica affinché venga portato alla discussione del Consiglio Comunale nella seduta del 01.8.2006, per le relative determinazioni”.*

In data **11/08/2006**, è agli atti, a firma del responsabile del servizio geom. G. Macchione, la pratica edilizia N. 2638 anno 2006, ovvero, il **permesso di costruire di variante in sanatoria N. 1623/06**, che si riporta integralmente: “(...omissis...) Vista la domanda in data 29.03.2006 (prot. n. 2638 del 29.03.2006) presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore unico della Società [REDACTED]
[REDACTED] località [REDACTED], intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: Variante in sanatoria dei lavori eseguiti in difformità alle concessione edilizie n. 1597/05 e n. 1598/05 entrambe rilasciate in data 26.09.2005 del progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese, Zona B4.1 e D 1.1 (spiaggia); Visti



gli elaborati di progetto allegati: Elaborati grafici e relazione tecnica; Visto che il richiedente ha titolo al suddetto permesso quale legale rappresentante ed amministratore unico della suddetta società; Visti i pareri: Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 23.07.2004; Visto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale n. 6 di Lamezia Terme - Ufficio Igiene di Nocera Terinese in data 05.04.2006; Visto i nulla-osta del Genio Civile di Catanzaro Prot. 3016, pratica 4263 del 20.03.2006 e Prot. 4368, pratica 3016 del 5.04.2006; Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 01.08.2006 con la quale sono state autorizzate le varianti in sanatoria proposte dalla società richiedente; Visti i Decreti del Dipartimento delle politiche dell'ambiente della Regione Calabria n 9909 e n. 9910 del 02.08.2006 relativi all'accertamento della compatibilità paesaggistica dei lavori da sanare; Visto l'autorizzazione n. 22/2006 del 10.07.2006 rilasciata dal Ministero dei Trasporti - Capitaneria di porto di Vibo Valentia Marina ai sensi dell'Art. 55 del codice della navigazione; Visto l'atto di fideiussione n. 61201/EP del 07.08.2006 dalla compagnia di cauzione San Remo SPA con sede in Genova dell'importo di € 100.000,00 a garanzia della sanzione amministrativa ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/01 che sarà determinata e versata in seguito alla valutazione dell'UTE di Catanzaro; Vista la convenzione n. 09/04 di RJEP. del 10.09.2004; Visto lo strumento urbanistico comunale P.R.G. e regolamento edilizio; Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana; Vista la vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistico-edilizia e, in particolare Visto: la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni; la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni; la legge 28 febbraio 1985, n. 47; il D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380; la legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19; visto il P.A.I. (Piano d'Assetto Idrogeologico) approvato da Consiglio Regionale con delibera n. 115 del 28.12.2001; Viste le altre caratteristiche del progetto (CORPO B):

Superficie utile lorda (da sanare) mq. 75,00



Altezza alla gronda	mt.	11,30
Altezza al colmo	mt.	14,50
Numero dei piani		n°3 + sottotetto
Volume (da sanare).	mc.	247,50
Arretramento dal ciglio stradale	mt.	esistente
Arretramento dai confini	mt.	esistente
Distanza dai fabbricati	mt.	esistente

*Visto che l'opera di cui al presente permesso non ricade nel caso di permesso gratuito;
Visto che, agli effetti del contributo di concessione di cui all'art. 3 della citata legge n.10/1977 e successive modificazioni; a) il contributo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione è stato determinato, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, in €. 1.672,79 interamente versato con bollettino postale n. VCY 0818 del 10.08.2006; Vista la legge 15.05.1997, n. 127; rilascia Permesso Di Costruire In Sanatoria a:* [REDACTED]

[REDACTED], *in qualità di Amministratore unico della* [REDACTED]
[REDACTED], *per l'esecuzione dei lavori di: Variante in sanatoria dei lavori eseguiti in difformità alle concessione edilizie n. 1597/05 e n. 1598/05 entrambe rilasciate in data 26.09.2005 del progetto per la realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina di Nocera Terinese, Zona B4.1 e D1.1 (spiaggia), da eseguirsi in Loc. Marina De Luca, quali risultano dal progetto redatto dall'Arch. [REDACTED] composto di n. 19 elaborati che, vistati, si allegano al presente permesso come parte integrante. I lavori dovranno essere ultimati entro il 28.09.2008. Lavori stessi dovranno essere eseguiti nel rispetto del progetto e delle destinazioni d'uso approvate nonché con osservanza delle leggi, e regolamenti e prescrizioni di seguito riportate.*

Il 22 agosto 2006 veniva protocollata al N. 6290 la richiesta



per il rilascio del Permesso a costruire per la realizzazione di un locale bar ed un anfiteatro sull'area esterna al plesso alberghiero [REDACTED] [REDACTED] in loc. Marina De Luca.

Il **04/10/2006** la Ditta [REDACTED] faceva richiesta del Certificato di Agibilità, così come riportato: *“Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] n sede in Nocera Terinese alla Loc. Marina De Luca, titolare dei Permessi di Costruire N. 1570 Progetto originario del 30.07.2004, N. 1585 Progetto di variante del 31.01.2005, N. 1597 Progetto di variante del 28.09.2005, N. 1598 Progetto di variante del 28.09.2005, N. 1623 Progetto di variante in sanatoria dell'11.08.2006, relativi alla realizzazione di un complesso alberghiero in Loc. Marina De Luca, poiché ha ultimato i relativi lavori, con la presente fa richiesta di ottenere il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ per il complesso sopra descritto.”*

Nella data del **24/11/2006**, al prot. N. 8479 del Comune di Nocera Terinese, l'Agenzia del Territorio di Catanzaro inviava all'Ufficio Tecnico la Valutazione delle opere realizzate in difformità al permesso di costruire, a firma del responsabile del servizio [REDACTED] e del direttore [REDACTED], sostenendo quanto riportato: *“(...omissis...) Con la nota cui si porge riscontro è stato richiesto a questa Agenzia la valutazione della parte di opera, adibita ad uso diverso da quello residenziale, realizzata in difformità del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina de Luca di Nocera Terinese. Prima di analizzare tutti i fattori, le circostanze e, quindi i criteri adottati per pervenire al più*



probabile valore venale delle parti difformi, si precisa che queste ultime sono state accertate ed individuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese, e comunicate allo scrivente con nota n° 7219 del 05.10.2006. Le opere difformi al permesso di costruire, n° 1585/2004 e n° 1598/05 (variante in corso d'opera), consistono nell'ampliamento della s.u.l. di progetto di mq 75. Dagli atti si rileva che tale difformità deriva dalla realizzazione di alcune murature di tompagno sporgenti dalle pilastrature perimetrali; per tale ampliamento la s.u.l. di progetto passa da mq. 2418,50 a mq 2493,50 con un esubero di mq 75. Considerato che la richiesta comunale non precisa la data in cui sono state effettuate le opere abusive, quest'ultima può fissarsi presumibilmente nel 1° semestre 2006 in quanto i permessi per costruire, come già detto, sono stati rilasciati rispettivamente nel 2004 e 2005. Precisate, così, le entità dell'abuso e la data in cui lo stesso è stato perpetrato, si è scelto, in ordine alla relativa valutazione, il metodo di stima sintetico - comparativo, eseguito in base al parametro tecnico costituito dal mq di superficie coperta ed assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari correnti nella stessa zona e zone equivalenti e praticati a fabbricati aventi più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare. Nel caso in specie il compito richiesto a questa Agenzia presenta delle obiettive difficoltà dovute a due ordini di motivi: uno di carattere generale dovuto alla instabilità dei prezzi per molteplici fattori di carattere socio-economico ed un altro di carattere particolare dovuto alla circostanza che, data la elevata entità della superficie coperta dell'intero complesso immobiliare che è di mq 2493,50, il mercato non offre sufficienti termini di confronto. Senza perdere di vista le cennate difficoltà e ritenendo, ciò stante, che il metodo comparativo è il più pertinente sono state svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale, in comune commercio, attribuibile al 1° semestre 2006 alle opere abusive in trattazione, tenendo conto, ovviamente, dell'aspetto economico del bene oggetto di valutazione in



dipendenza dello "Scopo" della stima che è l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa. Ciò ha comportato un rigoroso esame di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, la sua specifica destinazione, l'ubicazione, la realtà socio - economica nella quale l'intero stabile è inserito, le modalità costruttive, le opere di rifinitura, la dotazione di impianti tecnologici, i fini che l'iniziativa persegue anche sotto l'aspetto economico ed occupazionale, ecc. - Nel caso in esame si è tenuto conto, tra l'altro, delle elevate quantità di superficie coperte. In occasione della formazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del comune di Nocera Terinese, riferito al 1° semestre 2006, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori di zona riferiti alle destinazioni d'uso presenti. Le suddette indagini di mercato sono state svolte prendendo in considerazione le risultanze delle interviste e delle offerte di vendita di immobili desunte da operatori specializzati, da agenzie immobiliari ed imprese di costruzione. Il valore unitario caratteristico, relativo a ciascuna destinazione d'uso, è stato ottenuto calcolando la media pesata del valore medio di ciascuna fonte, mediante aliquote di ponderazione che considerano la diversa attendibilità delle fonti in questione. In definitiva, alla luce di quanto sopra esposto, i valori unitari espressi dall'Osservatorio per le unità immobiliari con destinazione d'uso "Terziario" site nel comune di Nocera Terinese ricadenti nella fascia Litoranea Zona D1, sono: Fascia Litoranea - Zona D1. Tipologia Edilizia Terziaria: Valore minimo € 770,00 valore massimo € 1.020,00- Ciò posto, presi per base i valori sopra ricercati, a motivo di tutte le considerazioni che precedono, nel caso in specie, si ritiene di attribuire un valore unitario di € 800,00/ mq di superficie commerciale, pertanto il più probabile valore venale delle parti difformi, riferito al 1° semestre 2006 è: $mq\ 75 \times €\ 800,00 = €\ 60.000,00$ (sessantamila/00). (...omissis...)"

Al **25/01/2007** è registrata al prot. N. 710 presso il comune di Nocera Terinese, una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) a nome



del dal Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED]

La pratica, per come si legge nella relazione tecnica: *“è da intendersi come VARIANTE IN CORSO D'OPERA al Permesso di Costruire N. 1623 dell'11.08.2006 relativo la realizzazione di un complesso alberghiero da ubicare nel Comune di Nocera Terinese in località "Marina De Luca" di proprietà della società [REDACTED] con sede legale in Nocera Terinese (...omissis...) I lavori che riguardano la presente variante in corso d'opera interessano i fabbricati denominati B e C in progetto. In particolare le variazioni relative al fabbricato B consistono nella modifica interna di alcuni locali posti al piano terreno che in origine erano previsti con utilizzazione ad alloggio del custode mentre verranno in seguito trasformati in servizi sanitari per la zona ristorante”.*

Con **protocollo N. 1696**, del **27 febbraio 2007** è la richiesta per il rilascio del Permesso di costruire per il progetto di area attrezzata turistico/ricreativa identificata al NCT del comune di Nocera Terinese al foglio 32 porzione della particella 201, confinante al costruendo complesso alberghiero [REDACTED] in loc. Marina De Luca.

Il **21/03/2007** al **prot. N. 7138** in seguito alla richiesta del Certificato di Agibilità del 04/10/2006, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico: *“Vista la domanda presentata in data 4.10.2006 (prot. n. 7138 del 4.10.2006) dal sig. [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED]” con sede in Nocera Terinese alla loc. Marina De Luca per il rilascio del certificato di agibilità di un complesso alberghiero (cat. D/2), ubicato in loc. Maria De Luca del Comune di Nocera Terinese e riportato in Catasto al foglio di mappa n. 32, particelle n. 474 e 476;*

Vista la documentazione integrante la domanda;



Vista la dichiarazione di fine lavori del 19.3.2007;

Visto il certificato di collaudo statico a firma del Dott. Ing. ██████████ in data 28.11.2006;

Vista la dichiarazione del 19.3.2007 di conformità del complesso ai Permessi di Costruire:

Progetto originario n. 1570 del 30.07.2004;

Progetto originario n. 1585 del 31.01.2005;

Progetto di variante n. 1597 del 28.09.2005;

Progetto di variante n. 1598 del 28.09.2005;

Progetto di variante in sanatoria n. 1623 dell'11.08.2006; e alla D.I.A. prot. n. 710 del 25.1.2007;

Vista la dichiarazione di conformità delle opere alla legge n° 13/1989 e s.m.i. e al D.M. n° 236 del 14.6.1989 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, a firma del Dott. Arch. ██████████ in data 08.2.2007; Visti i pareri favorevoli rilasciati dall'Ufficiale Sanitario in data 7.3.2007, relativamente all'Hotel e al Ristorante; Vista la copia del certificato di iscrizione della costruzione al Catasto di Catanzaro;

Visto il certificato di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge n. 46/1990, rilasciato in data 7.8.2006 dalla ditta ██████████ con sede in Lamezia Terme; Visto il certificato di conformità dell'impianto idrico antincendio ai sensi del D.M. 20.2.1992 e art. 9 della legge n. 46/1990, rilasciato in data 8.8.2006 dalla ditta ██████████ con sede in Catanzaro; Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento rilasciata in data 21.9.2006 dalla Ditta Cesario Climatizzazione con sede in Cosenza, ai sensi della legge n. 46/1990; Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto Ascensore rilasciata in data 8.3.2007 dalla Ditta ██████████ con sede in ██████████, ai sensi della legge n. 46/1990 e del



D.P.R. 162/99; Esaminato il parere favorevole di conformità alla normativa antincendio rilasciato sull'esame del progetto dall'Ufficio Prevenzione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Catanzaro, prot. n. 15309/9340 del 13.9.2006; Visto il certificato di allacciamento alla rete idrica e fognante del 24.11.2006; Vista la dichiarazione di conformità in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti; Vista la Legge Regionale n. 17 dell'11.7.1994, artt. 5 e 9; Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; Vista la legge n. 127 del 15.05.1997; Certifica che è agibile il complesso alberghiero (cat. D/2), ubicato in loc. Maria De Luca del Comune di Nocera Terinese e riportato in Catasto al foglio di mappa n. 32, particelle n. 474 e 476, di proprietà della Società [REDACTED], con sede in Nocera Terinese alla loc. Marina De Luca, come sopra rappresentata, composto come segue (escluso piano mansarda Corpi A e B)''

Il 03/05/2007, l'Amministrazione provinciale di Catanzaro, al protocollo N. 32192, a firma del dott. geologo [REDACTED], rilasciava l'Autorizzazione Paesaggistica secondo la L.R. N. 3 del 28/02/1995 alla ditta [REDACTED].

Di tale autorizzazione si riporta un estratto: *“VISTA la nota acquisita agli atti dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro con prot. n. 28292 del 17/04/2007, con la quale il sig. [REDACTED], rappresentante legale della Ditta [REDACTED] con recapito in località Marina De Luca del Comune di Nocera Terinese, in ottemperanza e per gli effetti della L.R. 3/95, ha trasmesso la documentazione tendente ad ottenere il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, riguardante il “Progetto di variante in corso d'opera relativa alla diversa ubicazione del chiosco bar e dell'anfiteatro facenti parte dell'area ricreativa attrezzata antistante una struttura turistico*alberghiera sita in località “Marina De Luca” del Comune di Nocera Terinese. VISTA la nota fax del 30/04/2007, con la quale la ditta ha chiarito che l'autorizzazione al progetto di variante riguarda lo spostamento ubicazionale del chiosco*



comma 1, lettera f" (distanza dal mare); CHE sull'area interessata non esistono vincoli inibitori di cui al Decreto Leg.vo n. 42 del 22.01.2004; CHE l'area interessata all'intervento edilizio ricade in Z.T,0, "F5.1- Arenile Marina Sud/" Si attesta, altresì, che parte dell'area in oggetto è interessata dal costruendo "Lungomare".", a seguire si legge ancora "che la struttura turistico-alberghiera esistente di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED], sita in loc. Marina De Luca nel Comune di Nocera Terinese, è stata regolarmente autorizzata da questo Comune mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

Permessi di costruire del Comune di Nocera Terinese:

Progetto originario n. 1570 del 30.07.2004

Progetto di variante n. 1585 del 31.01.2005

Progetto di variante n. 1597 del 28.09.2005

Progetto di variante n. 1598 del 28.09.2005

Progetto di variante in sanatoria n. 1623 dell'11.8.2006.

Si attesta, altresì, che per la stessa struttura sono stati rilasciati i Decreti del Dipartimento delle Politiche dell'Ambiente della Regione Calabria n. 9909 e n. 9910 del 02.08.2006 relativi all'accertamento della compatibilità paesaggistico/ambientale del complesso, ai fini del rilascio del sopracitato permesso di costruire n° 1623, dell'11.8.2006, relativo al progetto di variante in sanatoria. Tali decreti si sono resi necessari in quanto, a causa del fenomeno dell'erosione costiera in atto su questo litorale, la originaria e regolare distanza di 300 mt. dal complesso alla battigia si è ridotta sotto tale limite e pertanto ricadente nella fascia interessata ai vincoli tutori di cui al Decreto Leg.vo n° 42 del 22.1.2004."continuando ancora un'altra attestazione circa "i decreti rilasciati dal dipartimento delle politiche ambientali della regione Calabria n. 9909 e 9910 del 02/08/06, si riferiscono all'intera struttura turistico-alberghiera esistente di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED], sita in loc.



Marina De Luca nel Comune di Nocera Terinese”

Il **24/05/2007** l'ufficio tecnico **rilasciava il Permesso di Costruire N. 1645/07** a seguito della domanda presentata in data 27/02/07 (prot. N. 1696) dal Sig. [REDACTED] amministratore unico della Società [REDACTED]

L'autorizzazione citata, riportava testualmente: *“PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1645/07; IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO; Vista la domanda in data 27.02.2007 (prot. n. 1696 del 27.02.2007) presentata dal Sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED], con sede in Nocera Terinese, loc. Marina De Luca, intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di un'area ricreativa attrezzata antistante una struttura turistico -alberghiera; vista la successiva domanda in data 17.05.2007 (prot. 3966 del 17.5.2007) con la quale lo stesso amministratore trasmette un progetto di variante con la nuova ubicazione del chiosco bar e dell'anfiteatro, unitamente al parere ambientale; Visti gli elaborati grafici di progetto allegati: vista l'autorizzazione paesaggistica prot. N. 32192 rilasciata in data 03.05.2007 dall'amministrazione provinciale di Catanzaro – settore protezione civile e geologico – (...omissis...) con le seguenti prescrizioni: Tutti gli elementi che costituiscono le strutture dell'area ricreativa attrezzata dovranno essere completamente amovibile; La recinzione dell'area d'intervento dovrà avere un'altezza massima di mt 1,00 e dovrà essere realizzata con paletti di legno semplicemente infissi nel terreno collegati alla testa ed al centro con due paletti anch'essi di legno; - lungo il perimetro dell'area dovranno essere impiantate le piante arboree così come simulato nei foto rendering, garantendone la manutenzione per tutto il corso dell'anno ; Vista la nota prot. n. 2043/P del 15.5.2006 con la quale il ministero per i beni e le attività Culturali-Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la Calabria di Cosenza con riferimento al nulla osta n. 32192 di cui sopra, comunica che sono stati riscontrati motivi di*



illegittimità idonei a disporre l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica sopra richiamata, nel rispetto delle seguenti precisazioni; - sia rispettato quanto già impartito dalla soprintendenza n. 810/P del 27.2.2007; - siano rispettate le indicazioni dell'amministrazione Provinciale di Catanzaro; Visto che il richiedente ha titolo al suddetto permesso quale legale rappresentante ed amministratore unico della suddetta società; Vista a tal uopo, la concessione data 10.4.2007, regolarmente registrata a Lamezia Terme il 19.4.2007 al n. 398, Serie 1, con il quale il Responsabile del servizio Finanziario, Patrimonio e Demanio – Ufficio demanio marittimo- ha autorizzato la S.r.l. [REDACTED] alla gestione di attività secondarie, limitatamente ad un'area estesa mq. 3.800,65 ricadente nella particella n. 201 del foglio di mappa n. 32 e per la durata di 4 anni; Visti pareri: Vista la delibera del Consiglio comunale n. 43 del 23.07.2004; (...omissis...) RILASCIAMO PERMESSO DI COSTRUIRE A: [REDACTED] residente in [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] - Loc. Marina De Luca – 88040 Nocera Terinese (CZ), per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di un'area ricreativa attrezzata antistante una struttura turistico -alberghiera di cui all'istanza 17.5.2007 prot. 3966 da eseguirsi il Loc. Marina De Luca, quali risultano dal progetto redatto dal geom. [REDACTED] composto di n. 1 elaborato che, vistato, si allega al presente permesso come parte integrante e con tutte le prescrizioni riportate nell'autorizzazione paesaggistica prot. n. 32192 rilasciata in data 036.5.2007 e nella nota prot. n. 2043/P del 15.5.2006 del ministero per i beni e le attività Culturali-Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per la Calabria di Cosenza. (...omissis...)."

È del **15/06/2007** la comunicazione di ultimazione dei lavori, protocollata al n. 4631 del Comune di Nocera Terinese, nella quale testualmente "Il sottoscritto Arch. [REDACTED] residente a Lamezia Terme in Via dei Patrioti Sambiasini, in qualità di Direttore dei Lavori, in riferimento all'area in epigrafe autorizzata con regolare Permesso di Costruire n. 1645/07, COMUNICA che i relativi lavori sono stati ultimati in data odierna. Nocera Terinese, li 12.06.2007"



Il **16/01/2008** al **prot. N. 452** il Comune di Nocera Terinese inviava alla Compagnia di Cauzione e Fideiussioni, quanto segue: “*La [REDACTED] cui la presente è diretta per conoscenza, titolare dell’atto di Fideiussione n. 61201/EP emesso da codesta Compagnia in data 28.07.2006, che si allega in fotocopia, non ha provveduto nei termini fissati da questo ufficio, al pagamento della sanzione amministrativa indicata in oggetto. Si prega pertanto codesta Compagnia di volere soddisfare, con cortese sollecitudine le obbligazioni contrattuali assunte dal contraente, pari ad €. 100.000,00(centomila/00).*”

In data **11/03/2008** al **prot. N. 2114** del Comune di Nocera Terinese inviava alla Ditta [REDACTED] con oggetto: Richiesta rateizzazione sanzione pecuniaria.

Si riporta quanto di seguito: “*Si comunica che la Giunta Municipale con la deliberazione n. 10 del 24/01/2008 ha approvato la Vs. richiesta di rateizzazione relativa al pagamento della sanzione amministrativa applicata per l’esecuzione di opere edilizie eseguite in parziale difformità del permesso di costruire, con aggiunta del pagamento degli interessi legali decorrenti dal 28.11.2006; data di emissione del provvedimento sanzionatorio.*

Il piano di rateizzazione approvato è il seguente:

rata di €. 22.443,84 con scadenza 31.08.2008;

rata di €. 22.443,84 con scadenza 28.02.2009;

rata di €. 22.443,84 con scadenza 31.08.2009;

rata di €. 22.443,84 con scadenza 28.02.2010;

rata di €. 22.443,84 con scadenza 31.08.2010;



rata di € 22.443,84 con scadenza 28.02.2011; (saldo).

Quanto sopra premesso si invita Codesta Ditta a volere esibire a quest'ufficio e con la massima sollecitudine, una polizza fidejussoria di € 134.663,04, a favore di questo Comune, per la durata di anni 3, a garanzia della sanzione pecuniaria. La garanzia dovrà contenere la dichiarazione di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta di quest'ufficio ed il relativo svincolo avverrà su espressa richiesta di questo Comune."

Il **20/06/2008** con prot. 4494 il Comune inviava alla Ditta [REDACTED] sollecito per la creazione della polizza fidejussoria.

Sostenendo quanto segue: *"In riferimento alla nota di quest'ufficio dell'11.3.2008, di pari oggetto, si comunica che codesta Società non ha ancora esibito la richiesta polizza fidejussoria di € 134.663,04 a garanzia della rateizzazione della sanzione sopra indicata. Si diffida pertanto a volere adempiere entro giorni 15 (quindici) dal ricevimento della presente. Non ottemperando si procederà senza ulteriore avviso alla riscossione coattiva delle somme."*

Il **16/10/2008** al **prot. N. 8341** il Comune con oggetto: *Riscossione coattiva somma per sanzioni pecuniarie. Iscrizione a ruolo Soc. [REDACTED]" legalmente rappresentata da [REDACTED] in q. di Amministratore Unico - Sede loc. Marina De Luca - MARINA DI NOCERA TERINESE, attesta quanto segue: "Affinché quest'Amministrazione possa pervenire al recupero della somma di € 134.664,04 oltre spese ed interessi a decorrere dal 31.8.2008, dovuta dalla Società indicata in oggetto, si*



richiede a codesto Ufficio di volere provvedere all' iscrizione a ruolo del debitore. Si allega alla presente: Comunicazione avvio del procedimento - nota n. 7820 del 29.9.2008; Sollecito a richiesta dell'11.3.2008 - nota n. 4944 del 20.6.2008; Approvazione richiesta rateizzazione somme dovute - nota n. 2114 dell'11.3.2008; Delibera della G.M. n. 10 del 24.1.2008; Applicazione sanzione pecuniaria di € 120.000,00 (centoventimila/00) - nota n. 8560 del 28.11.2006”.

Al termine della lunga disquisizione sopra effettuata si può affermare che il complesso immobiliare nel suo complesso è dotato dei necessari permessi ed autorizzazioni urbanistiche sia con riferimento al volume, sia alle superfici che alle destinazioni d'uso (tranne per le discrasie che diremo).

Sono state osservate, comunque tutta una serie di difformità ed abusi che di seguito si riportano integralmente (si ricorda altresì, il riferimento all'**allegato G**, già citato).

Il “Corpo A”, nella porzione Nord, ossia la parte verso Amantea, risulta dotato di un ampio vano interrato “locale tecnico” che ospita tutti gli impianti della piscina; inoltre un lungo corridoio interrato raggiunge il fondo della piscina.

Il locale interrato è raggiungibile dall'esterno, dal lato Nord-Est, mediante una rampa all'aperto che si sviluppa dalla pavimentazione in betonelle.

Tale vano, per come già spiegato, nell'istruttoria tecnica che ha condotto al rilascio del permesso di costruire in sanatoria N. 1623/2006 dell'11/08/2006, era così descritto: “*Relativamente al locale interrato sotto il corpo A: Dalla relazione tecnica allegata si evince che il locale interrato è stato*



realizzato per motivi strutturali determinati dalla necessità di abbassare il piano di posa delle fondazioni. Lo stesso verrà completamente chiuso e sarà privo di qualsiasi collegamento con i piani superiori. Pertanto, ritengo che il suo mancato utilizzo comporti l'eliminazione dal calcolo della S.U.L..

E' evidente, pertanto, che l'intero locale è abusivo ed illegittimo e deve esserne prevista la sigillatura in ossequio a quanto previsto dall'autorizzazione urbanistica citata in precedenza.

E' anche vero che l'acquirente sub-asta potrà procedere con la sanatoria edilizia dello stesso, il sottoscritto, però, allo stato non è in grado di stabilire con certezza l'eventuale rilascio del permesso in sanatoria, stante i vincoli e le prescrizioni tecniche-sismiche del complesso, pertanto, allo scopo di non fornire ipotesi che potrebbero rivelarsi false o inapplicabili è il caso di ribadire che si deve ristabilire quanto previsto nel permesso di costruire.

Sempre in relazione al "Corpo A", relativamente al piano sottotetto, occorre innanzi tutto premettere che l'altezza media è pari a m 2,40 (240 cm) che dal rilievo effettuato sembra essere rispettata (a meno della tolleranza del 2% che non è da considerarsi abuso edilizio, articolo 5, comma 2, lettera a, n. 5, del D.L. 70/2011).

Il Comune di Nocera Terinese e tutti gli altri enti preposti, comunque, hanno consentito la realizzazione di una serie di abbaini (complessivamente 8) che elevano, sostanzialmente, sia l'altezza netta del sottotetto ma, soprattutto, inducono alla variazione abusiva della destinazione d'uso.

Ed, infatti, a differenza dei titoli abilitativi, allo stato, il piano



sottotetto è utilizzato a fini alberghieri-ricettivi in difformità alle autorizzazioni ottenute.

Anche in tal caso si ribadisce che la vendita riguarda gli immobili con le destinazioni urbanistiche assentite, qualsivoglia uso improprio ed abusivo non è contemplato.

Pertanto, l'acquirente sub-asta acquisterà il cespite "corpo A" avente destinazione al sottotetto, non abitabile, costituito da 4 locali tecnici.

Anche in tal caso, qualora lo voglia, l'acquirente sub-asta potrà decidere di ricorrere alla sanatoria edilizia; il sottoscritto, però, allo stato non può indicare con certezza l'acquisizione del permesso ai fini abitativi (alberghieri), sia per le caratteristiche fisiche dei cespiti che per i vincoli insistenti.

Con riferimento al "Corpo B", il livello terraneo è quello che maggiormente risente della "gestione" della struttura e le modifiche sono all'ordine del giorno tanto è vero che sono state osservate una serie di difformità interne.

Tali discrasie sono, comunque sanabili in quanto non si tratta di variazioni essenziali – per tali tipologie di abusi vedi risposta al quesito N. 13.

Ancora, con riferimento al "Corpo B", relativamente alla disposizione delle camere si sono osservate delle difformità nella disposizione interna che non interessano tutte le stanze, ma solo alcune.



Anche in tal caso, tale discrasie sono sanabili in quanto non si tratta di variazioni essenziali.

Infine, sempre in relazione al "Corpo B", si ricorda che il blocco scale-ascensore fuoriesce dal tetto dell'edificio; è stato, infatti, ricavato un piccolo vano dove sbuca la scala che serve a monitorare la copertura.

Di tale vano non è stata comprovata esistenza sugli elaborati di progetto, anche se è indubbio che al momento del permesso di sanatoria N. 1623/2007, dell'11/08/2006 tale accessorio era esistente (continuità della struttura in calcestruzzo armato).

Con riferimento al "Corpo C", al piano terra, sono state riscontrate tutta una serie di difformità edilizie consistenti nelle variazioni degli interni e degli ambienti; tale dato, come al solito, è dettato dalle diverse esigenze intervenute nel tempo, dalle differenti gestioni.

Tali differenze sono, comunque, sanabili, in quanto non si tratta di variazioni essenziali.

Al piano terra del "Corpo C" le camere d'albergo, per un numero pari a 18, sono dotate di soppalco, collocato al di sopra del servizio igienico, che ospitano dei letti.

Da progetto, tali "soppalchi" erano definiti "struttura leggera amovibile avvitata a pavimento per vano porta pacchi o valige" dotate di scala di collegamento con il pavimento.

La collocazione dei letti sul soppalco, quindi, è impropria ed



abusiva, in quanto si tratta di un vero e proprio aumento della superficie commerciale.

Tali superfetazioni devono essere demolite dall'acquirente sub-asta ed i soppalchi devono essere riadattati alla destinazione assentita.

Un'altra particolarità delle stanze allocate al piano terra, consta nel fatto che sono dotate, come detto, dei balconcini privati, ma catastalmente e urbanisticamente, le stesse dovrebbero essere provviste di accesso indipendente verso l'esterno.

Essendo, però, sopraelevate rispetto al piano campagna tale possibilità è preclusa, in quanto mancano i gradini occorrenti al superamento dei dislivelli; quindi, sono accessibili dall'esterno grazie alle grandi vetrate, ma di fatto, tale fruibilità è impedita.

All'esterno, a proposito di scale, nel settore Sud-Ovest, in difformità alle autorizzazioni urbanistiche è stata collocata una scala autoportante in acciaio che dal piano campagna conduce alla vasta terrazza che si sviluppa al piano primo, settore Nord-Ovest, di fronte alla vasta piscina.

Tale accessorio non compare in alcuna autorizzazione urbanistica, pertanto, deve essere smontata dall'acquirente sub-asta nel caso la riscontrasse sui luoghi di causa.

Trattandosi, infatti, di un "arredo" improprio potrebbe essere rimossa dalla proprietà senza che l'aggiudicarlo abbia nulla da pretendere.

Il piano primo e secondo dello stabile sono completamente



asserviti agli usi alberghieri essendo formati quasi completamente da camere ed accessori.

Relativamente a questi due livelli, tranne piccole differenze agli interni non sono state osservate difformità vere e proprie; ad ogni modo le discrasie sono sanabili non trattandosi di variazioni essenziali.

Cosa differente, riguarda l'esterno, ovvero la terrazza; tale accessorio è, invece, caratterizzato da una serie di difformità.

In prima analisi la già citata scala esterna ed, inoltre, le scalette che servono a superare il dislivello tra i due piani della terrazza, sebbene presenti hanno diversa consistenza e collocazione rispetto a quanto riportato sugli elaborati di progetto.

Infine, la difformità più importante riscontrata riguarda l'installazione di vasti gazebi che non sono presenti senza alcuna autorizzazione urbanistica.

Tali accessori constano in elementi metallici fissati al pavimento con delle piastre imbullonate e che sostengono delle coperture leggere; è presente, altresì, un gabbiotto che dovrebbe svolgere le funzioni di "chiosco" a disposizione degli avventori e un montacarichi portavivande, entrambi assenti dalle autorizzazioni.

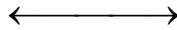
Tali accessori, se presenti sui luoghi di causa, devono essere smontati dall'acquirente sub-asta che, per non incorrere in sanzioni penali e civili, dovrà conformare l'area ai permessi ottenuti.

Sia nel caso dei gazebi che della scala esterna, l'aggiudicatario potrebbe non riscontrarli sui luoghi di causa, in quanto da considerarsi



“arredi” di proprietà della società pignorata.

Nel caso, invece, tali ornamenti fossero presenti è evidente che il ricavato dei materiali di recupero supera abbondantemente i costi di smantellamento e di trasporto a discarica dei materiali di risulta.



QUESITO N. 13

In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Così come ampiamente spiegato nel quesito 12 della presente, sono state riscontrate delle superfetazioni che devono essere demolite dall'acquirente sub-asta con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai permessi ottenuti.

Tutte le discrasie, non sanabili, sono state rilevate, spiegate e rappresentate anche a livello grafico.

Per classificare le altre difformità riscontrate nel complesso immobiliare, invece, ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: “Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”.

Per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6



della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, la domanda di condono deve essere ammissibile, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame, fermo restando l'ammissibilità al condono, nessuna delle altre due condizioni è rispettata.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora disciplinata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro



perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a



516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti 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. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese.

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della



Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

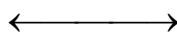
c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno altri 1.500,00-2.000,00 euro da considerarsi risibili rispetto al valore del bene (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).



QUESITO N. 14

Verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli



Il **Lotto Unico**, ossia il complesso alberghiero-ricettivo oggetto di pignoramento, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Tale aspetto, d'altra parte, è stata più volte considerata nelle numerose autorizzazioni urbanistiche, anche in relazione alla zona limitrofa della fascia appartenente al demanio marittimo.



QUESITO N. 15

Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine;

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Nel caso in esame, si tratta di monetizzare un complesso alberghiero [REDACTED] ubicato, come ampiamente descritto, in località Marina De Luca di Nocera Terinese.

Il complesso turistico - ricettivo - alberghiero sviluppatosi su più fabbricati e livelli, oltre accessori e servizi, censito al catasto urbano di Nocera Terinese, è individuato al foglio di mappa 32, particelle 474-



476, con categorie D/2 "alberghi e pensioni", catasto terreni in agro di Nocera Terinese, foglio 32, particelle 473-475-477.

La valutazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stata una procedura eterogenea ed articolata che verrà esposta a seguire; il fine ultimo è stato quello di approcciarsi alla stima con diversi metodi, per produrre una quotazione che esprima al meglio il valore venale del bene, vista la complessa situazione del caso in esame.

Il mercato immobiliare della zona nella quale è ubicato il cespite, risulta da anni, purtroppo, stagnante e patisce intensamente gli effetti della profonda crisi immobiliare che ha colpito il mercato di tutta la penisola e in particolar modo le regioni meridionali; la situazione si accentua ancor più nel settore turistico-alberghiero, il quale avverte maggiormente la congiuntura attuale.

Infatti, malgrado le accurate ricerche di compravendite nella zona, è stato impossibile reperire dei beni che potessero essere considerabili "simili" ma anche solo "similari" per l'applicazione dei consueti e oramai consolidati metodi di stima utilizzati dal sottoscritto (es. *Market Comparison Approach*).

A seguito di tali evidenze, la via seguita, in modo che la valutazione rispecchi coerentemente il segmento di mercato al quale appartiene il Villaggio Turistico-albergo, è stata quella di approcciarsi alla stima seguendo differenti metodi, per giungere ad un prezzo medio finale.

I metodi adottati sono:



- ⇒ **Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio;**
- ⇒ **Stima per capitalizzazione del reddito;**
- ⇒ **Stima secondo il valore catastale.**

A seguire verranno spiegati i tre metodi distintamente per la corretta comprensione dei procedimenti adottati e, quindi, per la determinazione del valore probabile di mercato del complesso immobiliare.

STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

Durante la ricerca di documentazione, negli incartamenti, è stato reperito un documento del 24/11/2006, prot. N. 8479 con il quale, ***l'Agenzia del Territorio di Catanzaro*** inviava all'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Terinese, la valutazione delle opere realizzate in difformità al permesso di costruire, a firma del responsabile del servizio, dott. [REDACTED] e del direttore, dott. [REDACTED].

Tale documentazione, essendo direttamente prodotta dall'agenzia del territorio, non poteva essere in alcun modo tralasciata dal sottoscritto nella corrente valutazione, anzi è stata considerata come un elemento prezioso vista, peraltro, la scarsità di elementi di stima utilizzabili per il bene *de quo*.

Il documento, del quale si riporta un estratto saliente, sosteneva quanto di seguito: “(*...omissis...*) *Con la nota cui si porge riscontro è*



stato richiesto a questa Agenzia la valutazione della parte di opera, adibita ad uso diverso da quello residenziale, realizzata in difformità del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di un complesso alberghiero in località Marina de Luca di Nocera Terinese. (...omissis...) Precisate, così, le entità dell'abuso e la data in cui lo stesso è stato perpetrato, si è scelto, in ordine alla relativa valutazione, **il metodo di stima sintetico - comparativo, eseguito in base al parametro tecnico costituito dal mq di superficie coperta ed assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari correnti nella stessa zona e zone equivalenti e praticati a fabbricati aventi più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare.** Nel caso in specie il compito richiesto a questa Agenzia presenta delle obiettive difficoltà dovute a due ordini di motivi: uno di carattere generale dovuto alla instabilità dei prezzi per molteplici fattori di carattere socio-economico ed un altro di carattere particolare dovuto alla circostanza che, data la elevata entità della superficie coperta dell'intero complesso immobiliare che è di mq 2493,50, il mercato non offre sufficienti termini di confronto. Senza perdere di vista le cennate difficoltà e ritenendo, ciò stante, che il metodo comparativo è il più pertinente sono state svolte indagini di carattere tecnico - economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale, in comune commercio, attribuibile al 1° semestre 2006 alle opere abusive in trattazione, tenendo conto, ovviamente, dell'aspetto economico del bene oggetto di valutazione in dipendenza dello "Scopo" della stima che è l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa. Ciò ha comportato un rigoroso esame di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, la sua specifica destinazione, l'ubicazione, la realtà socio - economica nella quale l'intero stabile è inserito, le modalità costruttive, le opere di rifinitura, la dotazione di impianti tecnologici, i fini che l'iniziativa persegue anche sotto l'aspetto economico ed occupazionale, ecc. - Nel caso in esame si è tenuto conto, tra l'altro, delle elevate quantità di superficie coperte. **In occasione della formazione**



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del comune di Nocera Terinese, riferito al 1° semestre 2006, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori di zona riferiti alle destinazioni d'uso presenti. Le suddette indagini di mercato sono state svolte prendendo in considerazione le risultanze delle interviste e delle offerte di vendita di immobili desunte da operatori specializzati, da agenzie immobiliari ed imprese di costruzione. Il valore unitario caratteristico, relativo a ciascuna destinazione d'uso, è stato ottenuto calcolando la media pesata del valore medio di ciascuna fonte, mediante aliquote di ponderazione che considerano la diversa attendibilità delle fonti in questione. In definitiva, alla luce di quanto sopra esposto, i valori unitari espressi dall'Osservatorio per le unità immobiliari con destinazione d'uso "Terziario" site nel comune di Nocera Terinese ricadenti nella fascia Litoranea Zona D1, sono: Fascia Litoranea - Zona D1. Tipologia Edilizia Terziaria: Valore minimo € 770,00 valore massimo € 1.020,00- Ciò posto, presi per base i valori sopra ricercati, a motivo di tutte le considerazioni che precedono, nel caso in specie, si ritiene di attribuire un valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale, pertanto il più probabile valore venale delle parti difformi, riferito al 1° semestre 2006 è: $mq\ 75 \times €\ 800,00 = €\ 60.000,00$ (sessantamila/00). (...omissis...)"

In sostanza dunque, veniva definito un valore di mercato unitario pari a **800,00 euro/mq**, proprio con riferimento alla struttura alberghiera di cui si discute.

Il documento reperito però, come detto, risale all'anno 2006, perciò al fine di poter utilizzare tale valore nella valutazione, se ne rende necessaria la rivalutazione storica.

Pertanto, al fine di aggiornare il prezzo al momento attuale di stima (fine 2016/inizio 2017), si utilizzano gli indici per le famiglie di



operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$V^* = V_0 + V_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove V^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, V_0 è il valore di partenza, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese di cui si dispone il valore.

Nel nostro caso, partendo da un valore di V_0 pari ad **800,00 euro/mq** del 2006, applicando il procedimento di cui sopra, si ottiene un valore di **€/mq 921,41** all'attualità.

A questo punto si ritiene di eseguire una valutazione complessiva della superficie facendo esplicito riferimento alla Norma UNI 10750, che ha permesso la parametrizzazione dei singoli apporti, secondo la prassi oramai consolidata ed accettata a livello internazionale.

SUPERFICI COMMERCIALI				
CORPO A - Foglio 32, P.IIa 474				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	APPARTAMENTI	139,47	1	139,47
	SCALE	28,56	0,8	22,85



	PORTICO	55,04	0,3	16,51
parziale		223,07		178,83
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	139,47	1	139,47
	SCALE	---	---	---
	BALCONI	57,96	0,3	17,39
parziale		197,43		156,86
Piano SECONDO SOTTOTETTO (in realtà locale tecnico)	APPARTAMENTI	139,47	0,3	41,84
	SCALE	---	---	---
	BALCONI	69,33	0,1	6,93
parziale		208,80		48,77
TOTALE CORPO A		629,30		384,46

Locale tecnico piscina - Foglio 32, P.Ila 474

PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
PIANO SEMINTERRATO	PER INTERO	251,41	1	251,41
parziale		251,41		251,41
TOTALE LOCALE TECNICO (abusivo)		251,41		251,41

CORPO B - Foglio 32, P.Ila 474

PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	CUCINA	181,67	1	181,67



	SALA RISTORANTE	498,82	1	498,82
	SERVIZI	282,66	0,6	169,60
	SCALE	84,29	0,8	67,43
	PORTICO	380,69	0,3	114,21
parziale		1.428,13		1.031,73
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	556,23	1	556,23
	TERRAZZA NON PRAT.	323,39	0,05	16,17
	BALCONI	177,48	0,3	53,24
parziale		1.057,10		625,64
Piano SECONDO	APPARTAMENTI	556,23	1	556,23
	SCALE	---		---
	BALCONI	177,48	0,3	53,24
parziale		733,71		609,47
Piano TERZO SOTTOTETTO (a rustico)	SUP UTILE	499,84	0,3	149,95
	SCALE	---		---
	TERRAZZA PRAT.	252,88	0,1	25,29
parziale		752,72		175,24
TOTALE CORPO B		3.971,66		2.442,08

CORPO C - Foglio 32, P.IIa 476

PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	HALL	345,46	1	345,46
	APPARTAMENTI (STANZA +SOPPALCO)	665,20	1	665,20
		171,00	0,25	42,75
	BALCONI	150,44	0,3	45,13



	SCALE	107,46	0,8	85,97
	PORTICO	290,93	0,3	87,28
parziale		1.730,49		1.271,79
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	665,20	1	665,20
	TERRAZZA PRAT.	446,20	0,4	178,48
	BALCONI	150,44	0,3	45,13
parziale		1.261,84		888,81
Piano SECONDO	APPARTAMENTI	665,20	1	665,20
	SCALE	---		---
	BALCONI	150,44	0,3	45,13
parziale		815,64		710,33
Piano TERZO SOTTOTETTO (a rustico)	SUP UTILE	546,44	0,5	273,22
	SCALE			---
	TERRAZZA PRAT.	164,58	0,1	16,46
parziale		711,02		289,68
TOTALE CORPO C		4.518,99		3.160,61

CORPO D - Foglio 32, P.IIa 474

PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
PIANO TERRA	PER INTERO	98,59	1	98,59
parziale		98,59		98,59
TOTALE CORPO D		98,59		98,59

ESTERNO

CATASTALE	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
-----------	------	------------------	-------------	-----------------



F. 32 P 473	ESTERNO	1.421,00	0,05	71,05
F. 32 P 474	ESTERNO	4.950,00	0,05	247,50
F. 32 P 475	ESTERNO	180,00	0,05	9,00
F. 32 P 477	ESTERNO	196,00	0,05	9,80
PISCINA	ESTERNO	619,82	DA DETRARRE	
TOTALE TERRENO (LORDA)		6.747,00	0,05	337,35
TOTALE TERRENO (NETTA SENZA FABBRICATI - SI RIBADISCE CHE LA STRISCIA DI TERRENO INDIVIDUATA DALLE PART. 234, 233,472 NON E' MAI STATA PRESA IN CONSIDERAZIONE)		2.646,90	0,05	132,35

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSO ████████ (MQ)	9.469,95
TOTALE SUPERFICIE OMOGENIZZATA COMPLESSO ████████ (MQ)	6.218,09

Considerando, infine, la superficie commerciale del cespite, omogeneizzata pari complessivamente a **6.218,09 mq** avremo sinteticamente:

$$921,41\text{€}/\text{mq} \times 6.218,09 \text{ mq} = 5.729.410,768 \text{ €}$$

La stima in base al valore unitario fornito dall'agenzia delle entrate nel 2006, specificatamente per il complesso immobiliare di cui si tratta, attualizzato, produce, dunque, un valore di mercato pari a **5.729.410,768 €**.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO



Per comprendere al meglio il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, ci si avvale di quanto afferma Simonotti, illustre studioso della materia estimativa: *“(...) Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile”*.

Il procedimento per capitalizzazione dei redditi o procedimento analitico per la stima del valore di mercato è stato considerato per lungo tempo un po' come lo spartiacque tra l'ottocentesco "estimo empirico" ed il moderno "estimo razionale" che si è andato formando nella prima metà del Novecento.

Tale procedura, risulta essere di profonda valenza storica conciliando la razionalità del procedimento, avallato dal supporto matematico, come afferma Simonotti *“(...) Un'antica applicazione del processo di stima per capitalizzazione del reddito è riportata **nell'antico testamento**, secondo cui l'antica legge ebraica stabiliva per l'acquisto della terra un prezzo pari al numero dei raccolti degli anni mancanti all'anno sabbatico. La proprietà della terra infatti passava di mano ogni sette anni in corrispondenza dell'anno sabbatico, per questo se un contadino intendeva cedere il proprio diritto prima della scadenza, gli spettava una somma pari alla perdita dei raccolti fino all'anno sabbatico. L'antica legge ebraica fissava nel numero dei raccolti futuri la somma che anche per l'acquirente era ritenuta equa, in quanto avrebbe potuto fruire di questi raccolti fino al settimo anno. (...)”*

Nella società moderna, la stima sintetica, considerata per la sua semplicità concettuale, è stata messa da parte per lasciare spazio alle più moderne metodologie scientifiche, non per questo, perdendo la sua



capacità esplicativa.

Infatti, la prassi valutativa basata sul moltiplicatore del reddito è molto diffusa nelle cessioni di attività commerciali e terziarie, come nel caso in ispecie.

Il **reddito di esercizio**, infatti, costituisce la base della stima del valore capitale.

Continuando a citare Simonotti, “(...) *In sostanza, se in un segmento di mercato immobiliare non esistono immobili simili a quello da stimare (assenza di offerta), oppure se esistono immobili simili (offerta potenziale) ma non si sono verificati contratti (assenza di domanda) e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato, allora si può ricorrere alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito*”.

La simulazione del mercato avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti degli immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale (*Appraisal Institute*).

L'*income capitalization approach* può anche essere utilizzato per stimare il valore di investimento di un immobile, ossia il valore che un particolare soggetto investitore attribuisce razionalmente all'immobile



secondo il proprio saggio di redditività.

L'*income capitalization approach* si articola in tre metodi:

- *la direct capitalization;*
- *la yield capitalization;*
- *la discounted cash flow analysis.*

La *direct capitalization* converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore (*Gross Rent Multiplier*), che esprime il numero di volte per il quale il valore è maggiore del reddito dell'immobile.

Il metodo può prescindere dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione.

Nella pratica estimativa italiana si preferisce dividere per il tasso piuttosto che applicare il *gross rent multiplier*, che è considerato uno strumento di misura del tempo di ritorno dell'investimento immobiliare espresso in anni.

La *direct capitalization* converte istantaneamente il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile.

Il reddito è moltiplicato per un fattore (come a esempio il *Gross Rent Multiplier, GRM*) o diviso per un saggio.

La *direct capitalization* è un procedimento semplice, la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente:



$$V=R \times GRM \quad \text{oppure:} \quad V = \frac{R}{i}$$

Ove:

V = valore dell'immobile da stimare (euro)',

R = reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

GRM = *gross rent multiplier*,

i = saggio annuo di capitalizzazione.

In pratica si tratta di moltiplicare il reddito dell'immobile per il fattore o di dividerlo per il saggio.

Il fattore di moltiplicazione del reddito è inutilizzato nella pratica professionale estimativa italiana.

In termini finanziari per la rendita a rate annuali R , illimitate, costanti, posticipate, immediate, il valore attuale V della rendita finanziaria al saggio di sconto i è il valore di stima.

La relazione funzionale del valore di stima rispetto al saggio di capitalizzazione è rappresentata geometricamente da un'iperbole equilatera {figura 18.1).

Per $i \rightarrow 0$ il valore di stima è indeterminato, o ragionando in termini finanziari al tasso nullo il valore è infinitamente grande

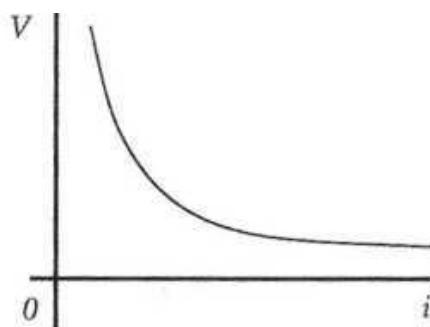


Figura 18.1 - *Direct capitalization*

essendo innumerevoli le rate che entrano nella somma; per $i \rightarrow \infty$ il valore tende asintoticamente a zero.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse,



bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile (o l'inverso per il moltiplicatore): il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. (...)” Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore.

Nel caso specifico, avendo intenzione di attuare tale metodo, ci si è rivolti al liquidatore unico e legale rappresentante della società, dottor ██████████ il quale, ha gentilmente fornito uno schema nel quale vengono elencati analiticamente tutti i dati richiesti e viene appunto trattato il bene secondo il procedimento di capitalizzazione del reddito.

Tutti i dati forniti dal dott. ██████████ si riportano a seguire.

“Gentilissimo ingegnere, come concordato le invio alcuni dati economici riguardanti l'hot ██████████ per una valutazione dello stesso in base ai flussi finanziari prodotti.

Possiamo guardare la cosa da due punti di vista:

- 1. quello immobiliare puro (e quindi ipotizzando che il reddito ritraibile sia un canone di affitto che verrebbe pagato da un gestore);*
- 2. o quello gestionale (e quindi ipotizzando che il reddito ritraibile venga dalla gestione in proprio dell'attività turistico ricettiva).*

Nel caso 1, come lei potrà agevolmente verificare, attualmente i gestori sono disponibili a pagare come canoni di affitto di strutture in Calabria tirrenica importi di euro 1.000, max 1.500 a camera. Nel caso de ██████████ quindi con 106 camere si avrebbe un reddito di 106.000 euro// 159.000 euro annui ai quali bisogna detrarre una quantificazione di spese di carattere straordinario e e l'IMU. Tale netto va poi capitalizzato ad un tasso che lascio a lei definire ma che ad oggi è di almeno il 6% (nel



caso di investitori non speculativi per arrivare anche al 10% per gli speculativi). L'IMU è pari a circa euro 48.000 annui.

Nel caso 2 invece le indico di seguito i dati economici medi fornitimi dal gestore degli ultimi anni con la capitalizzazione a vari tassi:

<i>Ricavi albergo</i>	<i>€ 850.000,0</i>
<i>Ricavi Bar</i>	<i>€ 50.000,00</i>
<i>TOTALE RICAVI</i>	<i>€ 900.000,00</i>
<i>Merci conto acquisti</i>	<i>€ 150.000,00</i>
<i>Personale dipendente</i>	<i>€ 250.000,00</i>
<i>Energia elettrica</i>	<i>€ 50.000,00</i>
<i>Spese telefoniche</i>	<i>€ 1.500,00</i>
<i>Utenze Gas</i>	<i>€ 16.000,00</i>
<i>Manutenzioni ordinarie</i>	<i>€ 25.000,00</i>
<i>Lido/Spiaggia</i>	<i>€ 6.000,00</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>€ 40.000,00</i>
<i>assicurazioni</i>	<i>€ 5.000,00</i>
<i>Consulenze commerciali, legali e tributarie</i>	<i>€ 10.000,00</i>
<i>Rappresentanza</i>	<i>€ 2.500,00</i>
<i>Diritti animazione</i>	<i>€ 3.500,00</i>
<i>Carburanti</i>	<i>€ 2.000,00</i>
<i>beni ammortizzabile modico valore</i>	<i>€ 65.000,00</i>
<i>Spese varie</i>	<i>€ 8.000,00</i>
<i>IMU</i>	<i>€ 48.000,00</i>
<i>TASI</i>	<i>€ 11.000,00</i>
<i>Manutenzioni straordinarie</i>	<i>€ 40.000,00</i>
<i>TOTALE COSTI</i>	<i>€ 733.500,00</i>



<i>UTILE LORDO</i>	<i>€ 166.500,00</i>
<i>IMPOSTE SUL REDDITO</i>	<i>€ 59.950,00</i>
<i>UTILE NETTO</i>	<i>€ 106.550,00</i>

I dati forniti dal liquidatore unico, sono stati molto preziosi ai fini della valutazione effettuata, infatti, partendo dai valori sopra citati, si è impostata una deduzione secondo la quale, la gestione più oculata, programmata e continuata dell'intero compendio alberghiero, porterebbe ad un non trascurabile aumento dei proventi.

Infatti, la società [REDACTED], risultando gravata da non poche vicissitudini burocratiche, ha trascurato di potenziare del bene, il quale anche con la sola maggior cura nella manutenzione, ad esempio, potrebbe considerevolmente aumentare i profitti.

Dal momento che il sottoscritto è profondamente convinto che tale prospettiva economica futura è obiettivamente necessaria ai fini della "convenienza" di un eventuale investimento nell'acquisto di tale cespite, fissa come ricavo lordo una soglia di **1.000.000,00 euro** che porterebbero, ad un ricavo netto di **€ 200.000,00**.

Seguendo il procedimento di capitalizzazione del reddito sopra descritto, impostando un saggio annuo di capitalizzazione $i = 6\%$ applicando la *direct capitalization* (capitalizzazione del reddito) si perviene:

$$V = \frac{€200.000,00}{0.06} = € 3.333.333,33$$

La stima con capitalizzazione del reddito produce un valore di



mercato, QUINDI, pari a **€ 3.333.333,33**.

STIMA IN BASE ALLA RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE *(calcolo del valore catastale)*

Il terzo ed ultimo metodo applicato, consiste nel calcolo del valore catastale del bene, o valore fiscale, che è la base imponibile per il calcolo della tassa dell'imposta di registro e dell'iva, utilizzata nel caso di acquisto di immobili.

Le imposte, infatti, risultano calcolate su tale valore fiscale, che com'è noto, rappresenta un valore più basso rispetto al valore venale del bene, il quale, essendo determinato applicando delle decurtazioni in percentuale, risulta, come detto inferiore al valore di mercato.

Il valore catastale parte dalla rendita catastale, ovvero quel valore che si presuppone dalla rendita che l'immobile può avere.

Si tratta, appunto, di una rendita presunta che viene calcolata secondo informazioni e indici che sono definiti dal catasto.

Dalla rendita catastale si arriva al valore catastale vero e proprio moltiplicando praticamente il primo valore per un certo coefficiente, come si spiegherà meglio a seguire.

Il valore di mercato, invece, è il prezzo che si paga per acquistare una determinato bene, nel libero mercato immobiliare, questo si rivela, solitamente, più elevato del semplice valore catastale.

In realtà non c'è un rapporto fisso, poiché il valore catastale deriva da un calcolo che non considera variabili che, invece, diventano importanti nel prezzo di vendita, come ad esempio la posizione del cespite, la vetustà, l'esposizione, le finiture, la qualità degli accessori,



l'esposizione alla luce del sole, le vedute, ecc.

L'Agenzia delle Entrate determina la tariffa d'estimo unitaria, ovvero la rendita catastale media unitaria di ogni categoria e classe, che nel caso del [REDACTED], è pari, come da visura allegata (**vedi allegato D**), a **72.446,00** euro (in realtà esistono anche i tre terreni, ma in tal caso l'apporto dei suoli è pressoché nullo e non se ne terrà conto).

La tariffa d'estimo esprime il reddito del bene immobile al netto di spese e perdite eventuali, al lordo di imposte e contributi.

La rendita catastale di ciascuna unità immobiliare viene quindi calcolata moltiplicando semplicemente la consistenza catastale per la tariffa d'estimo.

Tale valore viene ricavato moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di rivalutazione.

Per le unità facenti parte del gruppo A, C, D, E **la rendita catastale è rivalutata del 5%** mentre per gli immobili del gruppo B, ai sensi del decreto Legge del 03.10.2006, la rendita catastale è rivalutata del 40%.

Per i terreni non edificabili il valore catastale si calcola moltiplicando per 75 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

I valori così ottenuti vanno moltiplicati per dei coefficienti, che variano a seconda se si tratta di prima casa ed in funzione alla categoria di appartenenza, così suddivisi:

- 110 prima casa



- 120 fabbricati appartenenti al gruppo A, C,
- 168 per i fabbricati delle categorie B
- **60 per i fabbricati delle categorie A/10 e D**
- 40,80 per i fabbricati delle categorie C/1 ed E
- 112,50 per i terreni non edificabili

Nel caso di immobili non censiti al catasto si utilizza la rendita presunta per calcolare il valore catastale ai fini fiscali.

Il valore catastale non risulta essere il valore commerciale dell'unità immobiliare ma è di fatto un valore fiscale. Tale calcolo,

Calcolandolo, si perviene:

Rendita catastale rivalutata del 5%:

$$72.446,00 \text{ €} \times 0.05 = 3.622,30 \text{ €} \text{ (5\% della rendita)}$$

$$72.446,00 \text{ €} + 3.622,30 \text{ €} = \mathbf{76.068,30 \text{ €}}$$

Moltiplicatore catastale: 60 (fabbricati delle categorie A/10 e D)

Valore catastale immobile:

$$76.068,30 \text{ €} \times 60 = \mathbf{4.564.098,00 \text{ €}}$$

La stima del valore catastale produce dunque un valore catastale pari a **€ 4.564.098,00.**

In conclusione, si può riassumere quanto edotto dai diversi metodi estimativi, sinteticamente si ottiene:

METODO	VALORE
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI	5.729.410,76 €
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	3.333.333,33 €



VALORE CATASTALE	4.564.098,00 €
-------------------------	-----------------------

In conclusione tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare il valore medio, abbattuto del 15% (per tenere conto della particolare condizione di "bene pignorato" e venduto all'asta), inoltre, si applica un'ulteriore decurtazione del 5% per considerare la condizionata fruibilità del bene vista la situazione della striscia di terreno non appartenente al bene pignorato ampiamente argomentata precedentemente.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato del LOTTO UNICO è pari ad **euro 4.000.000,00** (euro quattromilioni), valore arrotondato, al netto delle spese di sanatoria e/o di demolizione.



QUESITO N. 16

Riepilogo finale descrittivo

LOTTO UNICO

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un complesso turistico-ricettivo-alberghiero, sito in via Del Mare, località Marina De Luca – zona marina, nel territorio di Nocera Terinese (CZ). L'accesso ai cespiti si esplica dai due cancelli veicolari, situati rispettivamente a Nord-Est e Nord-Ovest del perimetro; ad Ovest, invece, fronte mare, è presente un percorso che attraversa dapprima la fascia del demanio marittimo, sbuca sul Lungomare San Francesco di Paola (accesso regolato da un cancello metallico) e, quindi, alla battigia. Il complesso immobiliare si compone, fondamentalmente, di tre distinti corpi di fabbrica e da un quarto manufatto, di modestissima entità, utilizzato come locale tecnico e cabina elettrica. Corredano il complesso edilizio varie realizzazioni e manufatti funzionali all'esercizio dell'attività turistico-alberghiera, tra cui una grande piscina che occupa la parte centrale dell'ampia corte esterna del complesso immobiliare, una serie di camminamenti e percorsi pavimentati e gli spazi a verde. Sulla sinistra del cosiddetto "Corpo A", per chi guarda il complesso dalla S.S. N. 18, è posizionato l'ingresso principale al "Villaggio ████████". In particolare, l'ingresso pedonale o veicolare apre su un vasto spiazzo pavimentato nel quale è posizionata una scultura su un basamento in marmo, dal quale si dipanano tutta una serie di sentieri piastrellati in gres antisdrucchiolo che conducono ai tre corpi del complesso ed alla piscina. I percorsi, inoltre, seguono gli sviluppi dei sotto-servizi dell'albergo ed, infatti, si notano molti pozzetti in ghisa a testimonianza dei tracciati della fognatura, raccolta acqua piovana, dell'impianto idraulico, elettricità, telefono, etc. Non solo ma i tracciati pavimentati ritagliano alcune zone a verde perfettamente mantenute che si estendono tutto intorno alla piscina, caratterizzate da un ottimo prato all'inglese, alcune palme ben tenute, alcuni ulivi, siepi e specie profumate. Il



perimetro del lotto, invece, è punteggiato da siepi di oleandro collocate in aderenza alla recinzione realizzata con pilastri in muratura intervallati da inferriate metalliche. La piscina, avente una forma “a laguna”, con il bordo a sfioro classico, in pannelli di plastica traforata, è completamente perimetrata da una pavimentazione in piastrelle in gres che si integra perfettamente con i restanti percorsi del complesso edilizio. Il locale tecnologico, per l'alloggiamento delle apparecchiature elettromeccaniche della piscina, è ospitato in un vano sotterraneo ricavato al di sotto del “Corpo A”, lato Amantea; tale locale, però, per come si evince chiaramente dalla documentazione a corredo del permesso di costruire in sanatoria dell'11/08/2006, N. 1623/2006 andava chiuso e murato, quindi, la sua esistenza è da considerarsi abusiva. La zona Nord Est, dal cancello d'ingresso e per tutta la zona adiacente a via Del Mare, alle spalle del “Corpo A” (ossia, nello spazio compreso tra il fabbricato e la strada comunale), fino a giungere al “Corpo B” e quindi, ancora, fino all'ingresso di servizio ricavato sul lato Nord-Ovest della proprietà, è pavimentata in betonelle di cemento con finitura “giallo sabbia”. Infine, per quanto attiene ai percorsi all'aperto, occorre precisare che dalla pavimentazione della piscina partono tre camminamenti che raggiungono il “Corpo B”, il “Corpo C” e la zona bar, lato Ovest (verso il mare-demanio marittimo) costituiti da lastre di cemento “annegati” nel prato. Sia i camminamenti che il perimetro esterno del complesso immobiliare risultano illuminati con lanterne di design; sempre lungo il perimetro esterno sono posizionati degli attacchi per l'impianto antincendio (a tale proposito occorre precisare che il sottoscritto non ha riscontrato alcun certificato di prevenzione incendi riguardante il complesso immobiliare, quindi, presumibilmente l'albergo è dotato del solo parere di conformità sui progetti). Inoltre, agli spigoli esterni del complesso immobiliare, in prossimità dei varchi e nelle zone “cieche” del perimetro, sono posizionate delle telecamere. La striscia di terreno che attraversa, in direzione Nord-Est/Nord-



Ovest, l'intero complesso immobiliare costituito dai suoli censiti al catasto del Comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa N. 32, particelle 233, 234 e 472, dai numerosi riscontri effettuati e dalla consultazione della documentazione reperita presso i vari enti, non appartiene alla società pignorata.

Composizione: Il “Corpo A”, sicuramente il più piccolo dei tre fabbricati, è collocato nel settore Nord – Est della perimetrazione eseguita, ricadente sulla particella 474. In pratica, la struttura si colloca dirimpetto alla Strada Statale N. 18, fronte la parallela alla stessa arteria, posta ad una quota inferiore, ossia, la strada d'accesso al complesso edilizio, nomata Via Del Mare. Il “Corpo A” si sviluppa su due livelli oltre sottotetto, caratterizzato da due rampe di scale che suddividono a metà l'edificio, sia per quanto riguarda la fruibilità che la disposizione di stanze e accessori. All'interno dei due settori, infatti, trovano collocazione appartamenti del tipo “casa-vacanza” organizzati, relativamente ai piani terra e primo, in due camere da letto, di cui una adattabile a soggiorno, ed un bagno, mentre il sottotetto ospita una camera da letto ed un bagno. Con precipuo riferimento al piano sottotetto, occorre innanzi tutto premettere che l'altezza media è pari a m 2,40 (240 cm) che rispetta le prescrizioni urbanistiche, ma la presenza degli abbaini (complessivamente 8) eleva, sostanzialmente, l'altezza netta del sottotetto ed induce alla variazione abusiva della destinazione d'uso. Ed, infatti, a differenza dei titoli abilitativi, allo stato, il piano sottotetto è utilizzato a fini alberghieri-ricettivi in difformità alle autorizzazioni ottenute. In tal caso, si ribadisce, che la vendita riguarda gli immobili con le destinazioni urbanistiche assentite, qualsivoglia uso improprio ed abusivo non è contemplato. Pertanto, l'acquirente sub-asta acquisterà il cespite, “corpo A”, avente destinazione al sottotetto, non abitabile, costituito da 4 locali tecnici. Il “Corpo B” è quello più architettonicamente rappresentativo dell'intero complesso. La particolarità è da ricercarsi nella forma dell'edificio al piano terra; trattasi, infatti, di un edificio avente una forma ad “L”



per il quale, però, al livello terraneo (in realtà sopraelevato rispetto al piano campagna) insiste una struttura a mezzaluna che unisce le due ali, e nella quale è ospitato il ristorante del complesso alberghiero. Tale porzione di edificio ha la facciata a semicerchio rivolta verso la piscina, completamente vetrata; il “colpo d’occhio” è notevole in quanto gli ospiti possono godere di un’ottima luce naturale ed anche la vista esterna è piuttosto rilassante. Nella zona di ricongiungimento delle due ali è posizionato l’imponente corpo scale e l’ascensore; altre due scale, di servizio, antincendio e di sicurezza, si collocano all’esterno delle due stecche, poste direttamente in adiacenza alle due pareti perimetrali e constano in strutture in calcestruzzo armato che si sviluppano verticalmente lungo un telaio spaziale. Il “Corpo B” si eleva complessivamente per 4 piani; i primi tre hanno destinazione alberghiera, mentre il piano quarto consta nel sottotetto dell’edificio, destinato a locale tecnico. A tale proposito occorre chiarire che al momento dei sopralluoghi, il sottotetto in questione, per tutta l’estensione del piano, era allo stato rustico, quindi non è stata rilevata alcuna incongruenza urbanistica, anche perché l’altezza media sembra essere rispettata (al momento è maggiore, ma essendo privo di pavimento è naturale che l’altezza media diminuirà drasticamente). Il piano terra è destinato completamente a servizi; la maggiore consistenza spetta alla cucina e tutti gli altri ambienti necessari alla preparazione, conservazione e stoccaggio dei cibi e dei suppellettili, mentre i restanti servizi sono rivolti alla clientela. Il piano primo ed il piano secondo, invece, sono destinati totalmente a camere da letto a disposizione dell’albergo. Ogni camera è provvista di balcone che affaccia o verso la piscina oppure verso l’esterno del complesso edilizio, ossia via del Mare. La terrazza, ricavata al disopra del ristorante, di forma semicircolare, invece, non è praticabile. Il terzo fabbricato, individuato come “Corpo C”, avente l’estensione più cospicua, si colloca nella zona Sud-Est del complesso edilizio. Tale edificio si estende complessivamente su quattro livelli, così come il “Corpo B”; in questo caso,



però, tutti i livelli sono asserviti all'uso alberghiero. In particolare, il sottotetto dovrebbe ospitare la sala ristorante-cucina; tale destinazione al momento dei sopralluoghi era impedita dallo stato a rustico del livello. Il piano terra è dotato di una moltitudine di accessi, ma quello principale si colloca dirimpetto alla piscina, al di sotto di un vasto portico coperto. In particolare tale corpo, al piano terraneo (anch'esso sollevato rispetto al piano campagna), ospita la reception ed altri servizi comuni, quali la sala bar, la sala conferenza, il bar ed i servizi. Alle spalle della "hall" sono collocate le prime stanza d'albergo, dotate di balcone che prospettano sul giardino. Attraverso i due corridoi che si sviluppano dagli ingressi principali, posti agli estremi del vasto portico, è possibile raggiungere i due corpi scala corredati di ascensore che conducono ai vari livelli del fabbricato. Il piano primo e secondo dello stabile sono completamente asserviti agli usi alberghieri essendo formati, quasi completamente, da camere ed accessori. Infine, il "Corpo D", costa in un piccolo fabbricato ad un livello, di forma trapezoidale, posizionato nel settore Nord-Est, praticamente al confine con la proprietà Maris. La struttura del "Corpo D" è in calcestruzzo armato gettato in opera con copertura piana e tamponature in muratura non portante, accessibile da Nord-Nord-Ovest e Sud-Est, suddiviso in due macro-aree. Il settore Nord-Ovest ospita il locale caldaia dell'intero complesso alberghiero, mentre, la porzione Sud-Est ospita i sistemi ed i macchinari per l'impianto idrico (acqua calda e fredda) del complesso edilizio.

Proprietà: La proprietà del complesso immobiliare esecutato spetta, esclusivamente, alla società [REDACTED] ra [REDACTED], soggetto esecutato, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Possesso: Con "contratto di locazione immobile" redatto il 19/02/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Verona il 19/02/2016, al N. 002082, Serie 3T, la società esecutata [REDACTED]



locava alla società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED], l'immobile costituito dal complesso turistico-ricettivo denominato [REDACTED]” sito nel comune di Nocera Terinese (CZ), alla località Marina De Luca, riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese (CZ) al Foglio 32, particelle graffate 474 e 476, contrada Marina de Luca, piani T-1°-2°-3°, categoria D/2, rendita catastale euro 72.446,00 a far data dal 01/03/2016 e fino al 29/02/2024.

Provenienza del bene: Con atto di compravendita del 24 marzo 2004, a rogito del dott. Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, rep. N. 60522, raccolta N. 7465, registrato a Catanzaro il 01/04/2004 al N. 1118 serie 1T e trascritto a Catanzaro il 02/04/2004 ai NN. 6274/6275 R.G. e NN. 4295/4296 R.P., perveniva alla ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED], capitale sociale di Euro [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cosenza [REDACTED] dati relativi alla data di stipula dell'atto), la proprietà dell'area di sedime del complesso immobiliare pignorato, sito in località Marina de Luca, nel Comune di Nocera Terinese (CZ), distinta al catasto terreni, Foglio 32, Particelle 211, 212, 213, 214, 215, 232.

Ubicazione: Via Del Mare, località marina De Luca, zona marina del Territorio di Nocera Terinese (CZ).

Individuazione Catastale: Foglio 32, Particella 473, Catasto Terreni, qualità incolto produttivo, Classe 2°, consistenza 1.421,00 mq, Reddito Dominicale 0,15 €, Reddito Agrario 0,07 €; Foglio 32, Particella 474 unita alla particella 476, Catasto Fabbricati, categoria D/2 “alberghi e pensioni”, Rendita Catastale 72.446,00 €, contrada Marina De Luca, piano T-1-2-3; Foglio 32, Particella 475, Catasto Terreni, qualità incolto produttivo, consistenza 180,00 mq, Classe 2°, Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €; Foglio 32, Particella 477, Catasto Terreni, qualità incolto produttivo, classe 2°, consistenza 196,00 mq,



Reddito Dominicale 0,02 €, Reddito Agrario 0,01 €.

Confini: Nord-Ovest: Strada pubblica denominata Via Del Mare e ingresso al complesso; **Nord-Est:** Strada pubblica - Via Del Mare, innesto con la Strada Statale N. 18 e ingresso principale al complesso; **Sud-Est:** Terreno Edificato (ditta ██████); **Sud-Ovest:** Striscia demaniale, Lungomare San Francesco di Paola e, quindi, Mare Tirreno.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 02/12/2005, R.P. N. 6541, R.G. N. 25950, a favore della Banca Antonveneta S.P.A.; **IPOTECA VOLONTARIA**, del 19/03/2007, R.P. N. 918, R.G. N. 4871, a favore della Banca Antonveneta S.P.A.; **SEQUESTRO PREVENTIVO**, del 01/07/2011, R.P. N. 6608, R.G. N. 9413 a favore dell'Erario dello Stato; **IPOTECA LEGALE**, del 20/09/2013, R.P. N. 995, R.G. N. 12902, a favore di Equitalia Sud S.P.A. (Totale € 10.611.613,46); **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 04/05/2016, R.P. N. 4470, R.G. N. 5699, a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A..

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 53.746,06 (sul costo incide in modo eccessivo la cancellazione dell'ipoteca legale), al quale bisogna aggiungere gli onorari tecnici e le spese varie per almeno altri 1.000,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 55.000,00 euro.

Vincoli Trascritti: Costituzione di vincolo di destinazione per un periodo di anni 15, trascritto a Catanzaro l'04/07/2007. R.P. N. 7351 e R.G. N. 12331, derivante da atto notarile pubblico del 27/06/2007, Rep. N. 132384/22825 a favore della Regione Calabria e contro la società ██████ gravante sugli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Nocera Terinese, al foglio di



mappa N. 32, particelle unite 474-476, categoria D/2 “alberghi e pensioni”, località Marina De Luca, piani T-1-2-3, per la quota di proprietà pari ad 1/1.

Altre Formalità di Riferimento: Domanda Giudiziale derivante da “Dichiarazione di Annullamento Atti”, del 24/02/2005, R.P. N 2929, R.G. N 4704, atto giudiziario del 16/02/2005, rep. N. 12, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali: Comune di Nocera Terinese (CZ) C.T., F. 32, P. 213, P. 215, P. 232, P. 211, P. 212, P. 214 e P. 344 a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED]

Regolarità edilizia: L'edificazione del complesso immobiliare ha avuto origine in seguito alla richiesta dell'02/06/2006 da parte della società [REDACTED] che esibiva, presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese, con protocollo N. 3390, pratica edilizia N. 3189, la richiesta di Concessione Edilizia avente ad oggetto: “la realizzazione di un complesso alberghiero da eseguirsi in località ‘Marina del Comune di Nocera Terinese’”. In data 29/07/2002 con protocollo N. 6053 veniva richiesta la “voltura” della pratica edilizia *in essere* alla società “[REDACTED]”. In data 30/07/2004 venne rilasciato, alla ditta istante [REDACTED] il *permesso di costruire N. 1570*. Il 31/01/2005 venivano rilasciato il *permesso di costruire in variante N. 1585*. In data 28/09/2005 venivano rilasciati i *permessi di costruire in variante N. 1597 e N. 1598*. L'01/06/2006 veniva registrata al *prot. N. 4113* del Comune di Nocera Terinese una *Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A.* (realizzazione della recinzione del terreno circostante il complesso alberghiero in corso di costruzione). L'11/08/2006 veniva rilasciato il *permesso di costruire in sanatoria N. 1623*. Il 19/06/2006 veniva rilasciato il *permesso di costruire N. 1615* (realizzazione locale tecnico e cabina elettrica). Il giorno 25/01/2007 venne



esibita una **Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A.** con **protocollo N. 710** (variazioni al piano terra relative al fabbricato B). Il **24/05/2007** veniva rilasciato il **permesso di costruire N. 1645** (realizzazione area ricreativa su area demaniale). Sono state rilevate delle difformità interne, sanabili; all'esterno, invece, non sono stati mai citati negli atti di assenso o nelle varie autorizzazioni urbanistiche alcuni manufatti ed alcune destinazioni d'uso riscontrati in fase di sopralluogo e che di seguito si descrivono nello specifico: 1. Locale interrato realizzato al disotto del "Corpo A", settore Nord; 2. Scala di collegamento con terrazza "Corpo C"; 3. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto "Corpo A"; 4. Gabbiotto realizzato sopra la linea di colmo del "Corpo B"; 5. Gazebi, scale e gabbiotto allocati sulla terrazza del "Corpo C".

Abitabilità e Agibilità: Il 21/03/2007, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese rilasciava, per l'appunto, il certificato di agibilità, protocollo N. 7138 (ad eccezione dei piani mansarda dei Corpi A e B).

Valore a base d'asta: **Euro 4.000.000,00** (euro quattromilioni/00), al netto delle spese di demolizione e di sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17, IN ALLEGATO

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

LAMEZIA TERME 16/01/2017

IL TECNICO

Ottaviano ing. FERRIERI

