

# RELAZIONE CTU

TRIBUNALE DI CATANZARO - Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 44/2024 RGEs. [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA RINALDI

CTU: ING. GILDA RITA LIFRIERI

CUSTODE: AVV. CLAUDIA CONSARINO

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Gilda Rita Lifrieri, nata il 02.03.1986 a Chiaravalle C.le (CZ) (CF LFRGDR86C42C616P), con studio in Soverato (CZ), in Via Carlo Amirante n. 21 (P.IVA 03549030793) PEC [gildarita.lifrieri@ingpec.eu](mailto:gildarita.lifrieri@ingpec.eu), iscritta all'ordine degli Ingegneri di Catanzaro al n. 2852 dal 13/01/2014, nominata CTU da Tribunale di Catanzaro con incarico conferito del Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi in data 22/11/2024, redige la seguente relazione. In data 27/11/2024 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito.

## 2. QUESITI PER IL CTU

1. **l'identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178;
2. **il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato**, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
3. **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è



occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. **il criterio di stima adottato** al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
5. al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la **formazione di lotti separati**;
- ~~6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una **divisione in natura dei beni**, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;~~
7. **l'esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. la **verifica della regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla normativa vigente;
10. in caso di opere abusive, il controllo della **possibilità di sanatoria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di **istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
11. la **verifica degli impianti esistenti**, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il **rilascio di A.P.E.**;

QUESITO AGGIUNTIVO PER IL CTU:



12. *l'indennità di occupazione dovuta per l'occupazione dell'immobile pignorato.*



### 3. RISPOSTA QUESITO N. 1

*l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178;*

#### 3.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'**Agenzia del Territorio**, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- visure planimetriche catastali attuali;
- elaborato planimetrico;
- atto di provenienza.

Sono stati inoltre acquisiti e analizzati i seguenti documenti acquisiti tramite accesso agli atti al **Comune di Montauro**:

- Copia del titolo abilitativo edilizio Permesso di Costruire n. 14/2004 Pratica edilizia prot. n. 4318 del 16/07/2004 rilasciata dall'istruttore direttivo dell'Ufficio Tecnico Comunale Ing. Pietrantonio Cristofaro;

#### 3.2. METODOLOGIA DI VERIFICA

La verifica si è svolta attraverso:

- Sopralluogo in loco: effettuato in data 23/12/2024 durante il quale sono state rilevate le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali delle opere contestate;
- Confronto documentale: confronto tra lo stato di fatto rilevato e i titoli abilitativi edilizi disponibili e assenti;
- Analisi normativa: verifica della conformità delle opere alle norme urbanistiche/edilizie e regolamentari vigenti.



### 3.3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Montauro ed è riportato al foglio 12 p.la 616 **sub. 6** categoria D/8 consistenza 3 319,64 mq (con riferimento alle planimetrie) e ricade in ambito A.U.S. 2 - sub ambito comprendente le ex zone miste TA e TB con destinazione turistico balneari/alberghiere. L'area in esame è ubicata nel territorio di Montauro alla via C. da Umbro a circa 700 m dalla SS 106, a circa 7.5 km dal centro abitato di Soverato e a circa 49.0 km dalla A2 Autostrada del Mediterraneo, a circa 30,7 km dal centro di Catanzaro (Capoluogo di Regione).

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha forma irregolare e comprende un fabbricato esistente e una corte adibita a parcheggi. L'accesso pedonale e carrabile all'immobile è assicurato dall'ingresso principale posto ad un livello inferiore rispetto al lotto sul lato sud - est. La volumetria del fabbricato si presenta regolare. Le aperture sono costituite da serramenti in pvc con vetrocamera. La struttura è in c.a. con solai latero - cementizi gettati in opera. L'edificio non presenta incompiutezze strutturali. Siamo al cospetto di una zona collinare prospiciente il mare Ionio del Golfo di Squillace. I limitati edifici circostanti risultano costituiti da massimo tre piani fuori terra oltre il tetto di copertura e sono raggiunti da strade comunali. L'area in cui è inserito il fabbricato è caratterizzata da macchia mediterranea, ulivi, querce e pini marini.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre due piani seminterrati e una corte esterna che circonda tutti i lati del fabbricato ed è caratterizzato da una copertura piana mentre la copertura del vano scale è a forma di cupola. L'immobile oggetto di perizia è ubicato al primo e secondo piano dello stesso fabbricato.

Lo sviluppo urbano dell'intorno è caratterizzato dalla presenza di edifici unifamiliari con destinazione d'uso residenziale e comunque poco costruito e abitato. L'area si presenta comunque a vocazione agricola non intensiva destinata a uliveti e agrumeti. Il traffico nella zona è quasi nullo tutto l'anno ma si intensifica durante il periodo estivo. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area non è servita dai mezzi di trasporto terrestri ma non molto distante vi è la stazione ferroviaria di Montauro. Nelle immediate vicinanze si trovano le attività commerciali indispensabili.

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Vista l'epoca costruttiva del fabbricato e da quanto si evince dai documenti estrapolati dal comune, per quanto attiene alla tipologia costruttiva, esso è realizzato con struttura a telaio in c. a. con solai del tipo latero - cementizi, tramezzatura in mattoni forati e malta cementizia così come la tompagnatura (tamponatura parete esterna).

#### **Finiture dell'edificio:**





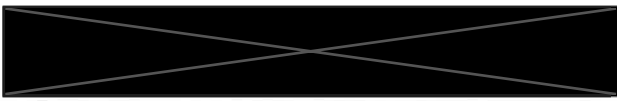
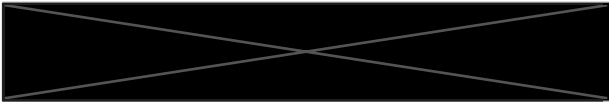
Le finiture del fabbricato sono del tipo civile ordinario: i prospetti sono intonacati e tinteggiati. L'edificio è adibito ad uso commerciale ed è servito da un corpo scala non dotato di un impianto di ascensore. L'accesso al manufatto avviene dalla corte comune.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito a sala esposizione di una attività commerciale al piano 1 e privo di partizioni interne e arredamento al piano secondo/sottotetto. Il piano secondo appare dunque un mero deposito, fra le altre cose abbandonato e inutilizzato.



### 3.4. CONFINI

Il fabbricato confina con le seguenti particelle:

| Catasto    |    |     | QUALITA'    | Nominativo o denominazione                                                           |                                                                                                           |
|------------|----|-----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terreni    | 12 | 704 | Uliveto     |     | MONTAURO (CZ) CF<br>   |
| Terreni    | 12 | 543 | PASCOLO ARB |    | MONTAURO (CZ) CF<br>   |
| Terreni    | 12 | 22  | Uliveto     |     | MONTAURO (CZ) CF<br>   |
| Terreni    | 12 | 565 | VIGNETO     |    | MONTAURO (CZ) CF<br>  |
| Fabbricati | 12 | 44  | FABB RURALE |   | MONTAURO (CZ) CF<br> |
| Terreni    | 12 | 563 | VIGNETO     |  |                                                                                                           |
|            |    |     |             |  |                                                                                                           |
| Terreni    | 12 | 382 | AGRUMETO    |  |                                                                                                           |
|            |    |     |             |  |                                                                                                           |
| Terreni    | 12 | 399 | Uliveto     |  |                                                                                                           |
|            |    |     |             |  |                                                                                                           |
| Terreni    | 12 | 401 | Uliveto     |   | MONTAURO (CZ) CF<br> |



|            |    |     |                |                                                                                    |                                                                                                         |
|------------|----|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fabbricati | 12 | 343 | Fabbricato A02 |   | MONTAURO (CZ) CF<br> |
| Terreni    | 12 | 705 | Uliveto        |  | MONTAURO (CZ) CF<br> |





### 3.5. RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE

#### 3.5.1. VANO SCALE











### 3.5.2. INTERNI SECONDO E ULTIMO PIANO





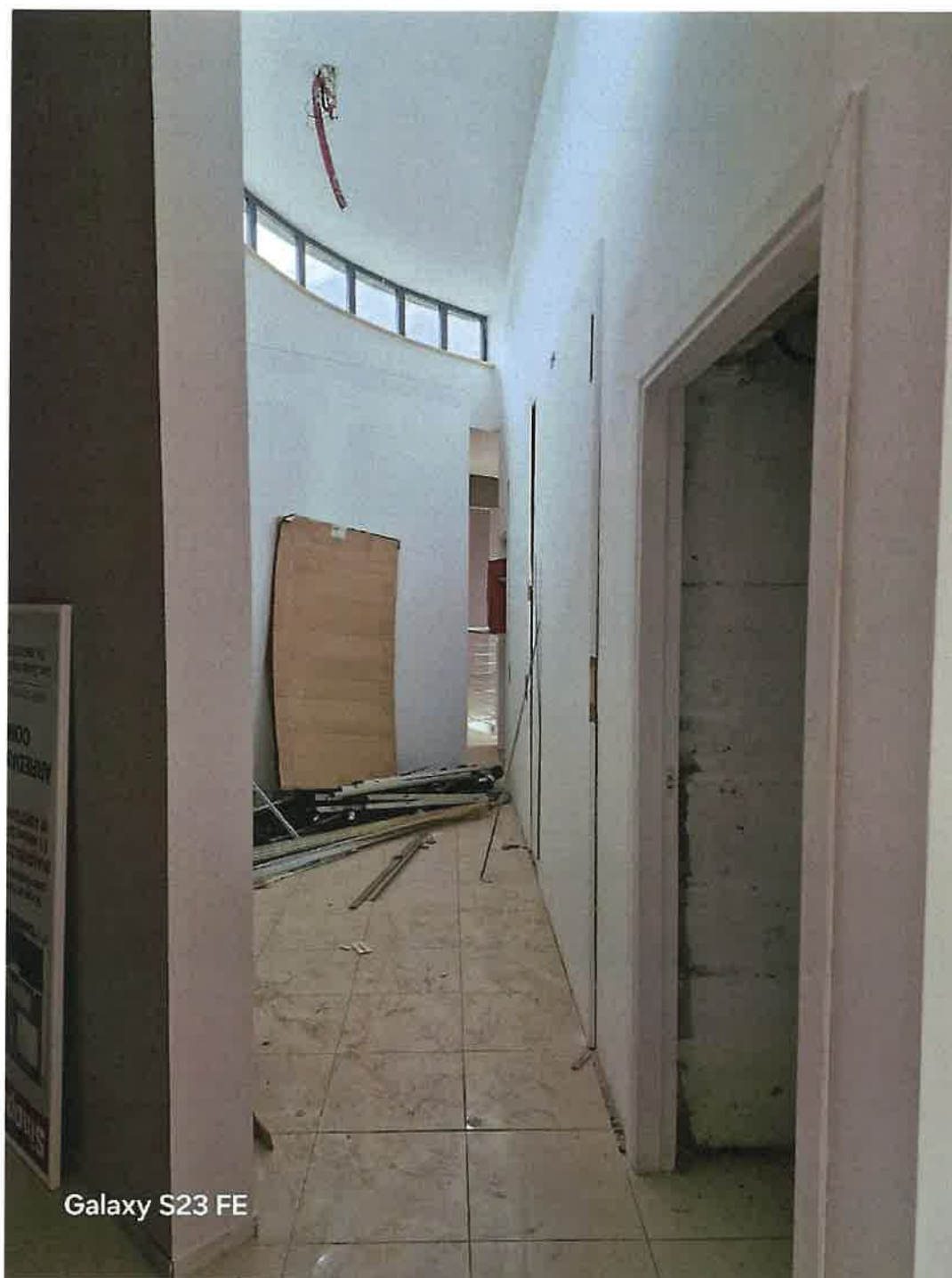
Galaxy S23 FE



Galaxy S23 FE













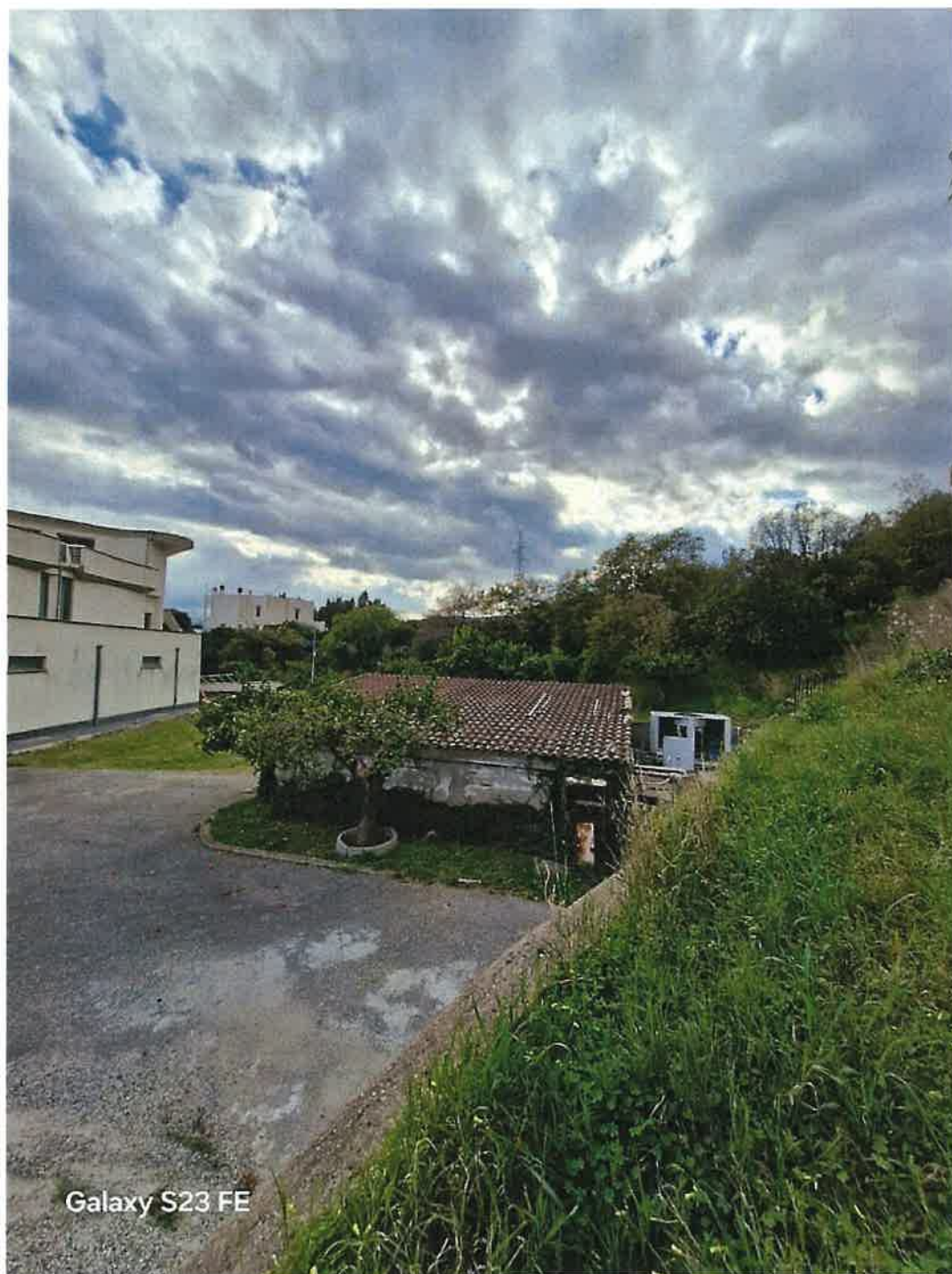
Galaxy S23 FE



### 3.5.3. PROSPETTI ESTERNI























## 4. RISPOSTA QUESITO N. 2

*il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*

### 4.1. ATTI DI PROVENIENZA:

La piena proprietà dell'immobile alla Sig.ra [REDACTED] Unico e legale rappresentante della società [REDACTED] con sede [REDACTED] Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro n. [REDACTED] numero REA [REDACTED] è pervenuta tramite atto di compravendita a rogito Notaio Avv. Antonio Andreacchio in data 19/04/2005, repertorio 53920 raccolta n. 14827.

Si specifica che nel suddetto atto notarile veniva venduta la piena proprietà del seguente bene:

*"lastrico solare di circa metri quadrati 2.200 (duemiladuecento) posto al piano primo di un fabbricato commerciale ancora in corso di costruzione sito in Comune di Montauro alla Contrada Umbro, censito nel N.C.E.U., in ditta alla società alienante, giusta la denuncia di cambiamento Mod. 3/SPC n. 14440 presentata all'U.T.E. di Catanzaro il 24 gennaio 2005, con i seguenti dati catastali: Fg. 12 Mapp. 616 sub. 3, lastrico solare senza redditi, Superficie Catastale M.q. 2.200, confinante con restante proprietà GEFIS S.R.L. da tutti i lati."*

Successivamente è stato ottenuto titolo edilizio per edificare l'ultimo piano del fabbricato.

[REDACTED] risulta proprietaria del bene per la quota 1/1.



## 5. RISPOSTA QUESITO N. 3

*lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta adibito a sala esposizione di una attività commerciale al piano 1 e privo di partizioni interne e arredamento al piano secondo/sottotetto. Il piano secondo appare dunque un mero deposito, fra le altre cose abbandonato e inutilizzato.

Con PEC AGEDP-CZ\_23456\_2025\_1663 del 05/03/2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro, Ufficio Territoriale di Catanzaro, Team gestione e controllo atti, comunicava alla scrivente che "... in anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione registrati aventi ad oggetto immobili e locatori come specificati nella predetta istanza".



## 6. RISPOSTA QUESITO N. 4

*il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita è la stima sintetico - comparativa. Il valore di mercato è quello che compete al bene in esame con riferimento al mercato in cui si opera. Il valore è dipendente anche da altri fattori c.d. "in condizioni normali" ovvero ci si riferisce al fatto che l'immobile deve essere subito disponibile e libero da persone e cose; non vi siano particolari condizioni di vendita e non sia gravato da urgenze indifferibili. La stima comprende poi notizie in riferimento all'ubicazione, alla modalità costruttiva di un immobile, ai dati catastali, allo studio del mercato della zona.

La stima prosegue poi con la comparazione con le quotazioni immobiliari che l'Agenzia delle Entrate pubblica con riferimento alla zona geografica dell'immobile in esame, sempre in funzione delle sue "condizioni normali".

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.





## SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

**Comune:** MONTAURO (CZ)  
**Frazione:** Umbro  
**Dati catastali:** Fig. 12, num. 616, sub. 6

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE                      | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm.      |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-----------------|
| Unità principale (2024,45-16,10)                    | 2 008,35   | 100%        | 2 008,35        |
| Terrazze scoperte                                   | 1 029,00   | 25%         | 257,25          |
| Unità principale (1010-16,1)                        | 993,90     | 100%        | 993,90          |
| Locali tecnici (238,73+16,1)                        | 254,83     | 15%         | 38,22           |
| Locali tecnici (130+16,10)                          | 146,10     | 15%         | 21,92           |
| <b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b> |            |             | <b>3 319,64</b> |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI                                | Valore |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra | 1,00   |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile                                         | 1,05   |
| LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano                  | 1,00   |
| VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni                                             | 0,80   |
| ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche                                          | 1,20   |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est                                             | 0,95   |
| LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma                              | 1,05   |



|                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| FINITURA - Ordinaria                                                 | 1,00        |
| DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario                   | 1,00        |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica                                 | 1,00        |
| PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari | 1,05        |
| <b>Coefficiente globale</b>                                          | <b>1,06</b> |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                               | Valore            |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Annunci immobiliari                                      | € 1 400,00        |
| <b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b> | <b>€ 1 400,00</b> |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b> | <b>€ 1 200,00</b> |
|---------------------------------------|-------------------|

|                                    |                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Valore catastale:</b>           | € 2 029 482,00                                               |
| <b>Valore medio di mercato:</b>    | € 4 926 345,76 = € 1 400,00 x 1,06 x m <sup>2</sup> 3 319,64 |
| <b>Valore stimato:</b>             | € 4 222 582,08 = € 1 200,00 x 1,06 x m <sup>2</sup> 3 319,64 |
| <b>Valore stimato arrotondato:</b> | € 4 223 000,00                                               |

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VALORE STIMATO € 4 223 000,00</b><br><i>(euro quattromilioniduecentoventitremila/00)</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.000,00
- Valore di vendita giudiziarie del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 4 223 000,00
- Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziarie: € 3 167 250,00.





## 7. RISPOSTA QUESITO N. 5

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

Non è possibile la formazione di lotti separati. Il bene pignorato nella presente procedura costituisce lotto unico, in virtù delle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.





## 8. RISPOSTA QUESITO N. 6

*in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli*

La [REDACTED] risulta proprietaria del bene per la quota 1/1.

Tuttavia, il secondo piano/sottotetto e il primo piano sono collegati tramite un vano scala comune al piano terra di proprietà di altra ditta, dal quale peraltro vi è l'unico accesso pedonale all'immobile pignorato.



## 9. RISPOSTA QUESITO N. 7

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

### 9.1. ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile fa parte di un più ampio complesso commerciale ma non vi è un condominio costituito, come da atto di compravendita che recita: *"... E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo, e per le quali la società ARREDAMENTI SINOPOLI S.R.L. si fa carico degli oneri derivanti in proporzione. ..."*

### 9.2. VINCOLI (COME DA CDU N. 13/2025)

L'area di cui fa parte l'immobile sito in agro del comune di Montauro (CZ), distinto al Catasto Terreni per come di seguito specificato, nel vigente strumento urbanistico (P.S.C. e R.E.U.) del Comune di Montauro, ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Foglio n. 12, particella n. 616**
  - ricade in ambito **A.U.S. 2 - sub ambito comprendente le ex zone miste TA e TB con destinazione turistico balneari/alberghiere.**

Prescrizioni del R.E.U. (Parte 1) ambito **A.U.S. 2:**

#### **PARTE 2 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI - A.T.U.**

#### **TITOLO I - Ambito Insediativo Urbanizzato**

#### **CAPO 5 - Sub-Ambiti Urbani Specialistici – A.U.S.**

**ART. 23.2 - INTERVENTI E USI AMMESSI NEGLI A.U.S.:**



*1. Gli ambiti urbani specialistici AUS\_1 e AUS\_2 sono soggetti a Piani Attuativi, la maggior parte già approvati in C. C. e convenzionati, per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi derivanti dallo strumento urbanistico da cui sono stati generati. Per le aree già individuate con tale destinazione nel PRG vigente, per cui non è stato ancora presentato o approvato un Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale, è consentita l'attuazione nel rispetto di tutte le norme, i parametri e gli obblighi derivanti dallo strumento urbanistico da cui sono stati generati.*

**ART. 24.2 - CAMBIO D'USO NEI SUB-AMBITI AUS 1.1, 1.2 E 2.:**

- 1. Relativamente ai sub ambiti AUS 1.1, 1.2 e 2, avendo questi una destinazione mista per come previsto dal P.R.G. vigente; considerato che lo spirito del PSC ha preso atto della mancata evoluzione delle attività previste dal PRG vigente, soprattutto verso il recepimento di quelle attività produttive, artigianali e turistiche che, per la loro conformazione e inserimento sul territorio non hanno avuto l'impatto desiderato ma che in ogni caso costituiscono un patrimonio edificato che non produce soprattutto per quanto economicamente desiderato, è possibile prevedere, per le attività relative alle destinazioni d'uso relative alle attività produttive, artigianali e turistico-balneare, il cambio d'uso in residenziale secondo le modalità che saranno oggetto di un preciso regolamento che dovrà essere adottato dall'Amministrazione Comunale, in cui di dovrà tenere conto che tale cambio d'uso comporta il rapporto dell'edificato ai dettami di un Piano Attuativo ai sensi del DPR 1444/68 e quindi del ricalcolo delle urbanizzazioni mancate rispetto agli abitanti teorici. Sarà possibile, in cambio del trasferimento delle urbanizzazioni che verranno così a determinarsi, la monetizzazione delle stesse, anche in considerazione che il PSC ha individuato nel territorio comunale le dotazioni territoriali necessarie rispetto agli insediamenti in essere e previsti.*

**ART. 25.2 - EVENTUALE TRASFORMAZIONE DI PAU IN CORSO DI ATTUAZIONE:**

- 1. Quei Piani Attuativi, riferentesi ai sub-ambiti AUS 1.1, 1.2 e 2, già approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale ma che non sono stati ancora posti in essere alla costruzione, possono, eventualmente e su esplicita richiesta degli interessati, essere negoziati con l'Amministrazione Comunale sulla scorta di reciproci interessi tali da favorire soprattutto la collettività. In questo caso l'Amministrazione potrà concordare con i privati una ridefinizione della convenzione già in essere anche alla luce di un eventuale cambio di destinazione d'uso con attività edilizie totalmente residenziali.*
- 2. Tale azione di trasformazione urbanistica potrà essere oggetto di rivisitazione del Piano e della Convenzione in un quadro normativo e perequativo che sarà definito nel quadro di*



*negoziiazione con l'Amministrazione Comunale entro un margine di edificabilità compreso nei seguenti indici:*

*I.F. max. = 0,33 mq. /mq*

*Sup. Permeabile = min. 30%*

*Sup. Cop. Max.= 50% del lotto*

*Distanze dai Confini = ml. 5.00 Altezza  
massima = 2 piani f.t.*

3. *La trasformazione urbanistica dovrà prevedere in ogni caso le dotazioni territoriali di cui al DPR 1444/68.*
  4. *È possibile incrementare l'indice IF di cui sopra, fino a un max. del 30% qualora si acconsentisse all'atterraggio di crediti edilizi provenienti da aree soggette a perequazione.*
  5. *In ogni caso la negoziazione dovrà tenere conto di una compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale, in termini di monetizzazione, cessione di terreno o di fornitura di lavori per pubblica utilità da individuare rispetto all'incremento di valore immobiliare che la trasformazione andrà a generare a favore del privato nella misura da determinare nell'atto negoziale compreso tra il 25 e il 30% dell'incremento di valore immobiliare generato.*
- la suddetta particella ricade nel Piano di Lottizzazione denominato "Costa degli Aranci", approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 04 del 23/03/2002 e convenzionato con atto Rep. n. 1/2003 del 14/01/2003.
  - la suddetta particella ricade in piccola parte in tre fasce di aree a **rischio idraulico**, classificate come **P1 (Pericolosità bassa) = R2 (Rischio medio)**, **P2 (Pericolosità media) = R3 (Rischio elevato)** e **P3 (Pericolosità Alta) = R4 (Rischio molto elevato)** secondo l'assunzione delle equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti, stabilite dall'art. 4 comma 1 delle *Norme tecniche di attuazione/misure di salvaguardia del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L)*, adottato con Delibera n. 2 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, nella seduta del 24/10/2024;



■ la particella summenzionata:

- È interessata dal vincolo di cui all'art 96 del R.D. 593/1904;
- Ricade in piccola parte in Area Geologica Non Idonea (cl. 4), le cui prescrizioni sono riportate all'art. 08.4 del R.E.U. (Parte 1);
- Non ricade nell'elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge n. 353/2000;
- Non è sottoposta a vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i.;
- Non è gravata da usi civici.

### 9.3. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

#### *Iscrizioni*

- Iscrizione del 04/12/2009 – registro particolare 3191 registro generale 18464

Pubblico Ufficiale rogante Andreacchio Antonio Repertorio 73346/24143 del 03/12/2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 737 del 21/05/2012 (Variazione del piano di ammortamento).
- Iscrizione del 21/11/2023 – registro particolare 1058 registro generale 17025

Pubblico Ufficiale rogante Andreacchio Antonio Repertorio 44538/12164 del 24/11/2003

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

Formalità di riferimento:

- Iscrizione n. 3668 del 2003.

#### *Trascrizioni*

- Trascrizione del 14/05/2024 – registro particolare 6091 registro generale 7267

Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Catanzaro Repertorio 1346 del 12/04/2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Richiedente Penelope SPV srl con sede a Conegliano (TV) CF 04934510266

Formalità di riferimento:

- Iscrizione n. 3668 del 2003.





## 10. RISPOSTA QUESITO N. 8

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

Come riportato nel CDU n. 13/2025 rilasciato dal Comune di Montauro – Area Tecnica Urbanistica l’immobile non è gravato da usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà ed è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito Notaio Avv. Antonio Andreacchio in data 19/04/2005, repertorio 53920 raccolta n. 14827.



## 11. RISPOSTA QUESITO N. 9

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

### 11.1. SITUAZIONE EDILIZIA

Il sottoscritto ha potuto accertare presso l'“Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata” del comune di Montauro che l'immobile sopra descritto, risulta costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. **Permesso di costruire in variante n. 14/2004 del 25/11/2004** pratica edilizia prot. n. 4318 del 16/07/2004 avente ad oggetto “Realizzazione di un centro servizi generali e commerciali” intestatario [REDACTED] progettista Ing. Maurizio Benvenuto;
2. **Concessione edilizia n. 3/2003 del 15/01/2003** rilasciato dal Comune di Montauro;
3. **Piano di Lottizzazione denominato “Costa degli Aranci”**, approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 04 del 23/03/2002 e convenzionato con atto Rep. n. 1/2003 del 14/01/2003.

Non risulta alcun certificato di agibilità o abitabilità presso gli uffici comunali.

### 11.2. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in ambito A.U.S. 2 - sub ambito comprendente le ex zone miste TA e TB con destinazione turistico balneari/alberghiere, come da CDU n. 13/2025.

### 11.3. CONFRONTO STATO DI FATTO E STATO ASSENTITO

Dall'analisi documentale grafica e relazionale e dal confronto con lo stato di fatto emerge quanto segue:

#### PRIMO PIANO

Lo stato di progetto del piano primo prevedeva i seguenti elementi:

- Ascensore;
- Distribuzione interna composta da sei uffici, due salette e due bagni.

#### SECONDO PIANO

Lo stato di progetto del piano secondo prevedeva i seguenti elementi:



- Distribuzione interna a forma di L di sette spazi esposti tematici oltre ad una ampia sala.

### **COPERTURA**

Lo stato di progetto della copertura prevedeva i seguenti elementi:

- Copertura piana accessibile contenente la cupola;
- Cupola in plexiglass sommitale al vano scale;
- Volta in c. a. a sesto ribassato rivestita in rame a copertura dei sette spazi sottostanti espositivi;
- Aperture a forma di ovale realizzate in pannelli di plexiglass.

### **ELEVAZIONE**

Lo stato di progetto dell'elevazione prevedeva i seguenti elementi:

- Facciate ventilate sui prospetti nord- ovest e sud – ovest dal piano terra al piano secondo costituite da struttura metallica e mattoni a faccia vista;
- Canalizzazioni impianti tecnologici inseriti nell'intercapedine delle facciate ventilate;
- Macchinari esterni degli impianti tecnologici inseriti all'interno di un finto capitello decorativo;
- Le parti convesse del prospetto ovest decorate con fasce alternate di travertino romano e travertino noce;
- La parte centrale del prospetto ovest caratterizzato da intonaco a pittura speciale;
- Le parti convesse de prospetti nord e sud caratterizzate da cls a faccia vista.

### **SISTEMAZIONE ESTERNA**

Lo stato di progetto dell'elevazione prevedeva i seguenti elementi:

- Fabbricato esistente da demolire non demolito coincidente col sub 44;
- Parcheggio superiore non realizzato;
- Non risultano parcheggi a raso sulla strada di accesso;

## **11.4. CONFORMITA' EDILIZIA**

In base alle norme vigenti, dal sopralluogo esperito e da un esame della documentazione reperita presso gli uffici comunali, si rileva che l'intervento edilizio in oggetto risulta **conforme rispetto alle prescrizioni urbanistiche** in quanto è stato eseguito in conformità rispetto al Piano Regolatore Generale (PRG) e alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

## **11.5. CONFORMITA' URBANISTICA**



In base alle norme vigenti, dal sopralluogo esperito e da un esame della documentazione reperita presso gli uffici comunali, si rileva che l'intervento edilizio in oggetto non è stato realizzato in conformità rispetto ai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione dell'immobile in oggetto.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile attraverso il seguente percorso tecnico – amministrativo:

- Progettazione architettonica per deposito SCIA in sanatoria presso il Comune di Montauro tramite il portale CALABRIASUE;
- Progettazione esecutiva per richiesta Aut. Paesaggistica presso la Provincia di Catanzaro Settore Protezione Civile e Geologico Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche tramite il portale CALABRIASUE;
- Segnalazione certificata di Agibilità;

Tali difformità sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" *art. 34 per Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.*

Alla luce delle verifiche effettuate, si evidenzia che sono stati **realizzati in assenza di titolo abilitativo le seguenti opere:**

- Diversa distribuzione spazi interni sia nel primo che nel secondo piano;
- Mancata realizzazione ascensore;
- Prospetti difformi nelle bacature degli infissi;
- Ampliamento volumetrico destinato a vano tecnico;
- Mancata realizzazione facciate ventilate;
- Spostamento della tamponatura a filo pilastro verso l'esterno e conseguente aumento volumetrico.

**Per completare la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rimane in attesa di ulteriore accesso agli atti trasmesso al Comune Di Montauro. Nello specifico è stato chiesto all'ufficio tecnico se vi sono altre partiche edilizie che hanno legittimato le difformità riscontrate postume alla documentazione acquisita sino alla data odierna.**



## 12. RISPOSTA QUESITO N. 10

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

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con SCIA avente ad oggetto "Sanatoria fabbricato esistente". Tali difformità sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" art. 34 per Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: € 7.000,00, escluso oneri previdenziali e IVA come per legge se dovuta, consistenti nelle seguenti prestazioni:
  - Progettazione architettonica per deposito SCIA in sanatoria presso il Comune di Montauro tramite il portale CALABRIASUE;
  - Progettazione esecutiva per richiesta Aut. Paesaggistica presso la Provincia di Catanzaro Settore Protezione Civile e Geologico Servizio Autorizzazioni Paesaggistiche tramite il portale CALABRIASUE;
  - Segnalazione certificata di Agibilità;
- Sanzione amministrativa: € 516,00 da versare presso il Servizio tesoreria del comune di Montauro;
- Sanzione amministrativa: € 100,00 da versare presso il Servizio tesoreria dell'amministrazione provinciale di Catanzaro;
- Diritti Segreteria SCIA: € 60,00 da versare presso il Servizio tesoreria del comune di Montauro;
- Marche da bollo.

Si fa presente che poiché le opere previste in sanatoria riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, l'intervento dovrà essere approvato dai comproprietari delle parti comuni.





13. RISPOSTA QUESITO N. 12

*l'indennità di occupazione dovuta per l'occupazione dell'immobile pignorato.*



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTAURO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20LITORANEA

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | Normale            | 490                   | 620  | L                | 2,5                            | 3,1 | N                |
| Negozi    | Normale            | 1250                  | 1550 | L                | 7,2                            | 9,1 | N                |



Valore stimato: piano primo € 6 025,05 = € 3,0 x m<sup>2</sup> 2 008,35

Valore stimato: piano secondo e  
ultimo € 2 484,75 = € 2,5 x m<sup>2</sup> 993,90

**VALORE STIMATO ARROTONDATO € 8 000,00**



## 14. CONCLUSIONE

Alla luce delle verifiche effettuate, si evidenzia che sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo le seguenti opere:

- Diversa distribuzione spazi interni sia nel primo che nel secondo piano;
- Mancata realizzazione ascensore;
- Prospetti difformi nelle bacature degli infissi;
- Ampliamento volumetrico destinato a vano tecnico;
- Mancata realizzazione facciate ventilate;
- Spostamento della tamponatura a filo pilastro verso l'esterno e conseguente aumento volumetrico.

Le opere realizzate risultano abusivamente eseguite poiché realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Ai sensi della normativa vigente la sanatoria edilizia delle opere abusive permetterebbe di ottenere la legittimità edilizia dell'immobile oggetto di perizia.

Con la presente relazione, costituita da 46 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione dell'Autorità giudiziaria per ogni ulteriore chiarimento e integrazione.



## 15. ALLEGATI

### 0. Elenco elaborati

#### 1. Relazione CTU:

- 1.1. Verbale inizio operazioni peritali
- 1.2. Valore OMI
- 1.3. Borsino immobiliare
- 1.4. Annunci immobiliari
- 1.5. CDU
- 1.6. APE
- 1.7. Titolo di proprietà: Atto di compravendita

#### 2. Elaborati Grafici:

- 2.1. Inquadramento territoriale su CTR, su ortofoto, catastale
- 2.2. Inquadramento su PRG
- 2.3. STATO ASSENTITO \_ PDC N. 14/2004
- 2.4. STATO COMPARATIVO
- 2.5. Documentazione fotografica
- 2.6. Superfici

#### 3. Documentazione Agenzia delle Entrate:

- 3.1.1. VISURE PLANIMETRICHE
- 3.1.2. VISURE STORICHE
- 3.1.3. Estratto di mappa catastale
- 3.1.4. Elaborato Planimetrico
- 3.1.5. Ispezione ipotecaria
- 3.1.6. Risposta richiesta contratti di locazione

#### 4. Documentazione Ufficio Tecnico Comunale di Montauro:

- 4.1. PDC N. 14/2004
- 4.2. Elaborati grafici PDC N. 14/2004

#### 5. Spese sostenute e **Istanza di liquidazione**

Soverato, lì 21/02/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

F. to Ing. Gilda Rita Lifrieri

