

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Procedure Concorsuali – G.D. dott. Francesco Cottone

Liquidatori dott. Temistocle Vellutini - dott. Francesco Lepore

Oggetto: liquidazione controllata n. 25/2023 di De Pasquale Giuseppe – istanza per l'autorizzazione alla vendita dell'immobile sito in Varapodio (RC), strada provinciale Varapodio-Messignadi a mezzo di procedura di vendita deformalizzata tramite commissionario alla vendita, comunicazione del commissionario e del notaio.

I sottoscritti dott. Temistocle Vellutini e dott. Francesco Lepore, nella qualità di liquidatori della liquidazione controllata in oggetto,

premesse che

- in data 01/03/2024 la S.V. Ill.ma ha approvato il PdL contenente la previsione della presente vendita disponendo una serie di prescrizioni in merito alla modalità di realizzazione della vendita,
- in data 29/05/2025 è stata depositata la certificazione notarile relativa al compendio immobiliare a firma nel notaio Vincenzo Papi di Roma (doc. 1),
- in data 15/01/2025 è stata depositata la relazione tecnica a firma dell'ing. Filippo Maltese (doc. 2),
- con provvedimento del 07/07/2025 la S.V. Ill.ma ha disposto il deposito dell'istanza di autorizzazione agli atti conformi nel termine di 5 giorni,

si precisa quanto segue.



Gli scriventi liquidatori in linea con la prassi corrente e di quanto comunicato in sede di deposito del programma di liquidazione sottopongono all'approvazione della S.V. Ill.ma una procedura di vendita -cosiddetta deformalizzata- il cui onere è previsto a carico dell'aggiudicatario.

I sottoscritti hanno individuato un commissionario con la miglior offerta economica inerente la commissione applicata (Gruppo Edicom Spa, 2%) rispetto ad altri presenti sul mercato (IVG di Roma, 3%), circostanza riscontrata anche mediante verifica degli avvisi di vendita (**doc. 3**).

Il notaio in Roma individuato per la formalizzazione dell'atto notarile è il dott. Vincenzo Papi, il quale ha proceduto alla redazione della certificazione notarile ed a una verifica preliminare finalizzata alla conferma della possibile successiva formalizzazione dell'atto di compravendita, riscontrando la sostanziale congruità della documentazione e ritenendo commerciabile il compendio seppur difforme dal titolo edilizio.

Detto notaio ha altresì indicato l'onorario relativo alla formalizzazione dell'atto di trasferimento che permarrà a carico dell'aggiudicatario indicandolo in 3.000 euro oltre accessori, valutato dallo scrivente in linea con le tariffe professionali notarili correnti e riportato nell'avviso di vendita.

* * *

Nel merito la presente istanza è diretta ad ottenere dalla S.V. Ill.ma l'autorizzazione alla vendita del seguente compendio immobiliare indicando di seguito la descrizione dell'immobile così come sarà indicata nell'avviso di vendita:



LOTTO UNICO

“Compendio immobiliare in corso di costruzione costituito da una unità abitativa ed un capannone prefabbricato che insistono sull'originaria consistenza del terreno agricolo, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Varapodio nel foglio 22, con la particella 433.

Il compendio immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione e non risulta essere stata redatta e depositata la relazione a struttura ultimata e conseguentemente non è stato effettuato il Collaudo Statico, come certificato dall'Ufficio Tecnico Regionale con nota prot. 561931 del 09/09/2024.

Non sono presenti accessori di alcun tipo, quali la cabina elettrica, prevista in progetto ma non edificata, la vasca di raccolta delle acque verosimilmente da utilizzare quale riserva idrica per l'impianto antincendio, mentre il pozzo, privo di autorizzazione, non è da considerare autonomo ma parte integrante degli impianti e parimenti la fossa settica realizzata all'esterno dell'area confinata, per essere posta a servizio di tutti i manufatti e facilmente accessibile ai mezzi specializzati per l'eventuale svuotamento.

L'intera area confina a sud-ovest con la strada provinciale Varapodio-Messignadi e ruotando in senso orario a Nord-Ovest con la particella 376, ed ancora con la particella 505, a Nord-Est con la particella 291 e a Sud-Est con la particella 303.

Il lotto è recintato lungo tutti i lati con muro in calcestruzzo di oltre 3 m di altezza, mentre l'accesso avviene dalla strada provinciale Varapodio Messignadi sulla quale è collocato un ampio cancello in ferro, il muro di confine lato sud-ovest sul quale è



attestato il cancello risulta arretrato di alcuni metri rispetto al confine catastale coincidente con il bordo della strada provinciale Varapodio Messignadi.

In questa area è stata realizzata la fossa settica interrata, in attesa dell'eventuale allaccio futuro alla rete fognaria comunale, allorché la stessa sarà creata in quella zona.

Altro arretramento rispetto al confine catastale si rileva sul lato nord-est, dove il muro di confine, è stato edificato non sul limite con la particella 291, ma in posizione più arretrata, lasciando uno spazio libero al quale si accede attraverso una piccola porta collocata nel muro di confine.

Il compendio risulta essere così composto:

Unità abitativa:

Edificio in cemento armato a duplice elevazione, i cui lavori di edificazione sono stati abbandonati da tempo, nel quale sono notevoli e vistosi i danni prodotti dagli eventi meteorici susseguitesì negli anni. L'immobile previsto in progetto a due piani è stato realizzato solo per il piano terra e si compone di un portico dal quale si accede sia all'unità sita a piano terra che alla scala che conduce al piano superiore, un ingresso ed attiguo corridoio di disimpegno, 4 camere di cui una dotata di un piccolo ripostiglio, un bagno.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, dislocato sui piani terra e primo, della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varapodio (RC) nel foglio 22 con la particella 433, sub. 2, Via Provinciale Varapodio, piano T-1, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5,



superficie catastale mq 192, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 167, Rendita Catastale Euro 245,06.

Lo stato di conservazione è pessimo, con forti perplessità anche sulla staticità in quanto le acque meteoriche che nel corso degli anni si sono riversate sul solaio piano di copertura, totalmente privo di impermeabilizzazione e/o di protezione, hanno compromesso le armature metalliche del solaio piano, tanto da causare lo sfondellamento ed il conseguente crollo della parte inferiore in quasi tutti gli ambienti sottostanti.

Si ritiene che altri effetti negativi possano essere presenti ma non visibili anche all'interno delle travi e dei pilastri in cemento armato. L'unità abitativa era stata dotata ab origine sia di infissi interni che esterni ma gli stessi ad oggi risultano in parte mancanti ed in parte fortemente danneggiati. Le pareti ed i soffitti erano stati tutti regolarmente intonacati, mentre il bagno era stato dotato di impianto idrico, elettrico e fognario sottotraccia, nonché rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica ma non erano stati montati i sanitari.

Tutti gli ambienti risultano regolarmente pavimentati, anche se oggi gli stessi si rivelano coperti dai detriti provenienti dai solai soprastanti mentre l'impianto elettrico a suo tempo completato oggi risulta non funzionante ed in parte danneggiato o asportato.

Il piano superiore, previsto in progetto, non è stato realizzato e sono rimasti in piedi solo le armature metalliche dei pilastri, che si rivelano fortemente degradate e compromesse dalla ruggine tanto da non poter essere più utilizzate.



La scala di accesso al piano superiore è stata realizzata con struttura portante in cemento armato ma lasciata al rustico per cui anch'essa è stata compromessa e danneggiata dagli effetti negativi indotti dagli eventi meteorici ripetutisi negli anni.

Capannone prefabbricato

Edificio destinato ad attività ludiche, sviluppatosi su un unico piano, terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varapodio (RC) nel foglio 22 con la particella 433, sub. 3, Via Provinciale Varapodio, piano T, categ. D/8, Rendita Catastale Euro 7.230,40, anch'esso non ultimato e fortemente degradato, nonché privo dei servizi essenziali.

Il capannone, poggiato su una fondazione in cemento armato interrata, è costituito da pilastri prefabbricati su cui si appoggiano le travi prefabbricate in "cav" di grande luce ed altezza variabile, massima al centro e degradante verso gli estremi con pendenza del 10%, su cui si appoggiano alcune strutture anch'esse prefabbricate in "cav" che costituiscono la copertura, intervallate tra loro da zone mancanti dove avrebbero dovuto essere inserite parti speciali trasparenti tali da consentire il passaggio della luce ma non l'ingresso dell'acqua piovana. Superiormente avrebbe dovuto essere realizzato un manto di copertura costituito da guaina impermeabilizzante, applicata a fuoco, con trattamento speciale nelle zone di giunzione, nelle travi di gronda e negli attacchi dei pluviali previsti per il deflusso delle acque meteoriche. Il perimetro del capannone è formato da pannelli verticali prefabbricati in "cav", completi di bucatore e relativo infisso, oltre ad una porta di accesso per ogni lato. Sul lato nord est è presente la porta più ampia completa di infisso scorrevole in ferro, molto simile a quella posta sul lato



nord ovest, mentre sui restanti lati vi sono solo alcune porte in alluminio di larghezza normale tali da consentire la mobilità del personale. Il pavimento è in cemento di tipo industriale dello spessore verosimilmente di circa 10 cm, suddiviso in quadroni di circa 2,00 x 2,00 m separati tra loro da un giunto di adeguate dimensioni. All'interno non si rinviene alcuna divisione e mancano totalmente i servizi igienici, mentre si rinviene ancora parte dell'impianto elettrico, oggi non più funzionante.

Il capannone è altresì dotato di impianto antincendio posto lungo il perimetro esterno, completo di numerose cassette alloggia manichette e rete di adduzione di acqua regolarmente collegata al pozzo presente nella parte retrostante, dove si rinvergono anche le pompe di aspirazione e mandata dell'acqua. L'impianto non è funzionante ed è gravemente danneggiato dal prolungato mancato uso.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. 8902 del 29.07.2024, richiesto al Comune di Varapodio risulta che l'intera particella 433 del foglio 22 ricade in zona "E1 -Agricola" con la seguente destinazione: "Territorio destinato ad usi agricoli" nella quale è consentita: - un'altezza max degli edifici di m 8,00, - una distanza dal confine di m 8,00, - una distanza fra fabbricati di m 16.00.

La detta zona è normata anche dagli art. 50, 51 e 52 della Legge Urbanistica n°19 del 16.04.2002 della Regione Calabria che consente i seguenti standard di edificabilità: - mq/mq 0,013 di superficie utile per "strutture a scopo residenziale", - mq/mq 0,1 per "Attività di produttività e trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli".

Si precisa inoltre che detta particella non ricade all'interno dei demani di uso civico presenti nell'ambito comunale, non esistono vincoli inibitori di alcun genere, alla data



di redazione della perizia non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori ed infine la particella di che trattasi non è stata percorsa da incendi negli ultimi cinque anni.

Dal punto di vista urbanistico l'intero complesso avrebbe dovuto essere destinato ad industria grafica, composto da un corpo di fabbrica destinato ad uffici ed abitazione del custode, dal capannone adibito a stabilimento grafico e dalla cabina ENEL, progettata ma non realizzata.

In data 04/02/1989 risulta trasmesso al Comune di Varapodio con prot. 356 la comunicazione di inizio dei lavori a far data dal 02/02/1989 richiamando la Concessione edilizia prot. 2874 del 18/10/1988 ed il NO del G.C. n° 11888 dell'11/04/1988. Tale N.O. è stato successivamente sostituito dal N.O. n. 7159 del 30/08/1989 acquisito a protocollo dal Comune di Varapodio in data 12/09/1989 con prot. 3411. Dalla specifica certificazione richiesta al Comune di Varapodio, rilasciata in data 30/07/2024 con prot. 8939, emerge ancora: 1) Che per gli immobili di che trattasi non risulta agli atti del Comune essere stata trasmessa la comunicazione di fine lavori, 2) Non risulta essere stato trasmesso al Comune il Collaudo Statico, 3) Agli atti del Comune non risultano segnalazioni in merito ad eventuali irregolarità edilizie né il Comune ha mai adottato provvedimenti sanzionatori di tal genere, 4) Non risulta agli atti del Comune siano state prodotte istanza di Condono Edilizi né per gli immobili di che trattasi né per parti di essi, 5) Non risulta agli atti del Comune sia stato richiesto e



rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, 6) Non risulta agli atti del Comune sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94.

Dal riscontro operato in loco tra il progetto approvato, gli atti catastali e lo stato dei luoghi si sono accertate delle sensibili difformità, che non costituiscono un abuso edilizio ma necessitano sicuramente di una variante per allineare il tutto, stante che vi è disponibilità di volumetria non avendo ancora realizzato il piano superiore.

Il fabbricato destinato ad ufficio ed abitazione ha subito una modificazione della distribuzione interna dei locali, con ampliamento verso l'esterno di un vano in origine destinato a garage, ma sulla planimetria catastale destinato a cucina con annesso ripostiglio.

Pertanto, si segnala che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ma non al progetto approvato e quindi non avendo ancora completato i lavori necessita la redazione di una perizia di variante per riportare nella legittimità quanto realizzato.

Si evidenzia ancora che in fase di accatastamento il piano superiore è stato censito quale lastrico solare, probabilmente perché ancora non realizzato il volume ivi previsto.

In merito al capannone vi è solo da segnalare che esso internamente è totalmente vuoto mentre nella planimetria catastale sono stati indicati come esistenti alcuni locali destinati a WC e spogliatoi.

I vani indicati nell'accatastamento erano stati realizzati in cartongesso, ma sono stati successivamente vandalizzati per cui è stato tutto asportato.



Nel prezzo di vendita si è tenuto conto dei costi presunti di regolarizzazione stimati in almeno 23.000 euro oltre accessori ed iva con riferimento all'attuale stato progettuale dell'immobile. L'immobile risulta essere libero."

* * *

Quanto al profilo della continuità delle trascrizioni l'immobile:

è di piena ed esclusiva proprietà del Signor:

- **DE PASQUALE Giuseppe**, nato a Oppido Mamertina (RC) il 30 maggio 1985, codice fiscale DPS GPP 85E30 G082L, ad essi pervenuto in virtù di decreto di trasferimento reso esecutivo dal Tribunale di Palmi in data 25 maggio 2010, cronologico n. 585, contro "DE PASQUALE EDITRICE DI MATTEO E GIOVANNI DE PASQUALE S.N.C" - con sede in Varapodio (RC) - Codice fiscale 00958450801;

- alla DE PASQUALE EDITRICE DI MATTEO E GIOVANNI DE PASQUALE S.N.C" - con sede in Varapodio, l'originaria consistenza del terreno sulla quale insistono le porzioni immobiliari in oggetto, censita al Catasto dei Terreno del Comune di Varapodio nel foglio 22 con la particella 185 (ora 433), era pervenuta per acquisto fattone da Bonabrigio Sabatina Angela, nata a Varapodio il 14 luglio 1984, con atto di compravendita ricevuto dalla Dottoressa Luisa Calogero, Notaio in Oppido Mamertina, il giorno 22 marzo 1989, rep.n. 7.294 - racc. n. 1.463 debitamente registrato e trascritto a Reggio Calabria il giorno 7 aprile 1989, al numero 4.241 di formalità;

* * *

Infine, alla data del 15/05/2025 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- sentenza di apertura della procedura della liquidazione del patrimoniale di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Roma, in data 28/11/2023 Numero di repertorio 662,, debitamente registrata e trascritta a Reggio Calabria il 22/12/2023, al numero 18473 di formalità;



- ipoteca iscritta a Reggio Calabria in data 26 luglio 2023, al numero 804 di formalità, per complessivi Euro 78.761,74 (settantottomilasettecentosessantuno e settantaquattro centesimi), di cui Euro 39.380,87 (trentanovemilatrecentoottanta e ottantasette centesimi) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, gravante solo sulla porzione immobiliare identificata con il subalterno 2, sopra descritto;

- ipoteca iscritta a Reggio Calabria in data 16 giugno 2022, al numero 742 di formalità, per complessivi Euro 559.359,82 (cinquecentocinquantanovemilatrecentocinquantanove e ottantadue centesimi), di cui Euro 279.679,91 (duecentosettantanovemilaseicentosettantanove e novantuno centesimi), a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, gravante solo sulla porzione immobiliare identificata con il subalterno 3, sopra descritto;

- ipoteca iscritta a Reggio Calabria in data 13 ottobre 2014, al numero 1122 di formalità, per complessivi Euro 798.067,84 (settecentonovantottomilasesantasette e ottantaquattro centesimi), di cui Euro 399.033,92 (trecentonovantanovemilatrentatré e novantadue centesimi) a favore di Equitalia Sud, con sede in Roma, gravante solo sulla porzione immobiliare identificata con il subalterno 3, sopra descritto.

ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII prima del completamento delle operazioni di vendita sarà data notizia mediante pec a ciascuno dei creditori ipotecari iscritti.

* * *

I sottoscritti hanno quindi predisposto lo schema dell'avviso di vendita (**doc. 4**) recependo quanto indicato dalla S.V. III.ma nel provvedimento di approvazione del programma di liquidazione in merito:

- alla durata minima della pubblicazione (45 giorni) e proponendo quale distanza tra gli esperimenti il minor termine di 60 giorni in luogo di 90 giorni considerato il particolare tessuto economico della zona e la tipologia del compendio che di fatto non ha natura abitativa;
- l'indicazione di una riduzione progressiva inversa del prezzo per ognuno dei tre tentativi di vendita;
- il commissionario non avrà diritto a compenso in caso di mancata aggiudicazione;



- le visite saranno prenotabili tramite portale delle vendite pubbliche;
- è disciplinata la decadenza dell'aggiudicatario con richiamo della normativa del cpc e delle relative norme di attuazione;
- saranno caricati in piattaforma la perizia di stima completa di allegati, la documentazione fotografica, le visure ipotecarie e catastali;
- trova applicazione il disposto di cui all'art. 216, comma 2 CCII.

* * *

Quanto al prezzo di vendita si precisa che la perizia redatta dall' Ing. Filippo Maltese stima il compendio in complessivi 176.000 euro di cui 38.400 euro relativi al terreno agricolo (convenzionalmente pari ai fini della futura tassazione del trasferimento, al 22% del futuro valore di aggiudicazione del compendio).

Inoltre, sono stati quantificati in almeno 23.000 euro gli oneri di regolarizzazione delle pratiche edilizie riscontrate come mancanti (2.000 euro per agibilità, 8.000 euro per attività di collaudo, 7.000 euro per la regolarizzazione rispetto al progetto, 6.000 euro per la regolarizzazione del pozzo).

Ne consegue che gli scriventi ritengono che il prezzo di vendita del compendio dovrebbe indicarsi nel minor valore di 153.000 euro (176.000-23.000), con rilanci minimi di 3.000 euro ed indicazione dell'offerta minima, deposito cauzionale del 10% del prezzo offerto.

* * *



Per quanto sopra esposto,

FANNO ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché:

AUTORIZZI

la procedura competitiva di vendita mediante modalità asincrona telematica della durata di un giorno relativa al compendio immobiliare come sopra descritto ed in breve:

- **Appartamento della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varapodio (RC) nel foglio 22 con la particella 433, sub. 2, Via Provinciale Varapodio, piano T-1, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 192, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 167, Rendita Catastale Euro 245,06;**
- **Edificio destinato ad attività ludiche, sviluppatosi su un unico piano, terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Varapodio (RC) nel foglio 22 con la particella 433, sub. 3, Via Provinciale Varapodio, piano T, categ. D/8, Rendita Catastale Euro 7.230,40**

Il tutto sull'originaria consistenza del terreno agricolo censita al Catasto dei Terreni del Comune di Varapodio nel foglio 22 con la particella 433 (già 185);

- la determinazione del prezzo di vendita in 153.000 euro salvo diversa valutazione della S.V. Ill.ma;
- il ricorso al minor termine di 60 giorni in luogo di 90 giorni per i motivi esposti;

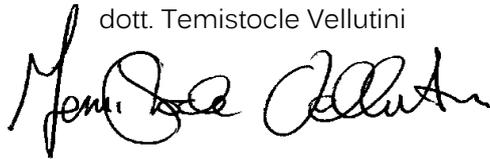


- l'incarico al commissionario Gruppo Edicom Spa, con sede in Mestre Venezia - Via Torre Belfredo 64 – 30174 – PIVA 05091140961, Telefono 041-5369911 – mail: info@doauction.com in qualità di soggetto specializzato alla vendita da effettuarsi mediante gara telematica così come regolata nel regolamento/avviso di vendita che prevedono un onere a carico dell'aggiudicatario del 2% rispetto al valore di aggiudicazione;
- la stipula dell'atto di compravendita con oneri a carico dell'aggiudicatario davanti al notaio in Roma, Vincenzo Papi con studio in Via Francesco Cancellieri, 2 con oneri a carico dell'aggiudicatario indicati in 3.000 euro oltre accessori ed iva.

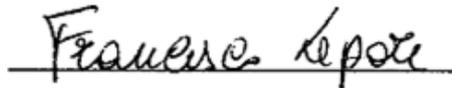
Con osservanza
Roma lì, 09/07/2025

I liquidatori

dott. Temistocle Vellutini



dott. Francesco Lepore



Allegati:

Certificazione notarile;

Relazione di stima;

Offerta economica Gruppo Edicom

Regolamento avviso di vendita.

