TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: Dr. PIERPAOLO VINCELLI

n. 31/2020 della procedura esecutiva immobiliare

Processo di esecuzione promosso da:

→ [redacted]

Debitore

→ [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico
Via Barlaam da Seminara 46, 88100 Catanzaro

Arch. Roberta Aiello
☏ 388/4742921
e-mail: roberta.aiello@outlook.it

Depositata il 13/04/2021

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

PREMESSO

che con comunicazione del 26 maggio 2020, da parte dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Catanzaro - Sezione Immobiliare, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa CARMEN RANIELI disponeva la nomina della sottoscritta Arch. Roberta Aiello, residente a Catanzaro in Via Barlaam da Seminara 8, ed iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro con matr. 1896, quale Consulente Tecnico d'Ufficio n. 2599 nel procedimento n. 31/2020 della procedura esecutiva immobiliare promossa da: [redacted]. e avente come debitore [redacted] fissando per la comparizione l'udienza del 14 gennaio 2021, invitandolo a prestare il giuramento di rito per ricevere l'incarico da espletare.

che in data 28 maggio 2020, dopo i rituali adempimenti, la S.V.I. conferì l'incarico alla sottoscritta di redigere relazione di consulenza tecnica secondo il mandato che segue:

"Il Giudice dell'Esecuzione nomina esperto per la valutazione del compendio pignorato l'arch. Roberta Aiello affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4) *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;*
5) *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);*
6) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
7) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;*
8) *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) *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;*
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*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

che in data 03 novembre 2020 il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura, in cui si designava, l'immobile oggetto di pignoramento, con la seguente descrizione:

- …bene immobile di proprietà del Sig[redacted] sito nel Comune di Davoli, ubicato in Contrada Stumba snc e distinto al Foglio di mappa 14 part. 821 sub 3, piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 6,5 vani e avente superficie catastale di 136 mq.

CIÒ PREMESSO

La sottoscritta arch. Roberta Aiello, esaminati gli atti ed i documenti, con particolare riferimento alla documentazione fornitagli dal Tribunale di Catanzaro e dalla stessa prodotta per rendere chiara ed esaustiva la relazione, avendo sentito e consultato le parti interessate presenta la propria:

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Arch. Roberta Aiello, espone di seguito la presente relazione di consulenza distinguendo, per mera facilità di trattazione, undici diverse sezioni corrispondenti ai quesiti posti dal Giudice.

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- l'acquisizione, l'analisi e la valutazione della documentazione al fine di verificare se i dati e i confini catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento fossero rispondenti alla realtà;
- un'attenta analisi dei luoghi di causa attraverso apposito sopralluogo;
- reperibilità della documentazione presso l'agenzia del territorio in merito alla visura catastale dell'immobile, verifica della visura ipocatastale ed acquisizione della planimetria;
- reperibilità degli atti di provenienza presso la Conservatoria Notarile di Catanzaro;
- reperibilità della documentazione presso l'agenzia delle entrate in merito ad eventuali contratti esistenti sull'immobile in data antecedente al pignoramento;
- il rilievo fotografico dell'immobile;
- il rilievo metrico;
- la reperibilità della documentazione presso gli Uffici del Comune di Davoli per verificare l'epoca di costruzione dell'immobile, gli estremi della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, eventuali istanze di concessione in sanatoria con certificato di agibilità e certificato di destinazione urbanistica;
- la reperibilità della documentazione relativa agli usi civici presso l'Ufficio degli Usi Civici di Catanzaro, presso l'Ufficio Tecnico del Territorio del Comune di Davoli e presso il Dipartimento Agricoltura e Risorse Agroalimentari della Regione Calabria, Settore 1 Affari Generali Giuridici ed Economici - Controlli, Enti strumentali e bonifiche, regolamenti, usi civici- Patrimonio faunistico e caccia- Struttura incaricata dei controlli PSR 2014-2020;
- l'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare della metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

1) con riferimento all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, si precisa quanto segue: ...

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Davoli (CZ) in Contrada Strumba Snc, nella zona collinare del territorio Comunale.



Ubicazione dell'immobile rispetto il centro e la marina del Comune di Davoli

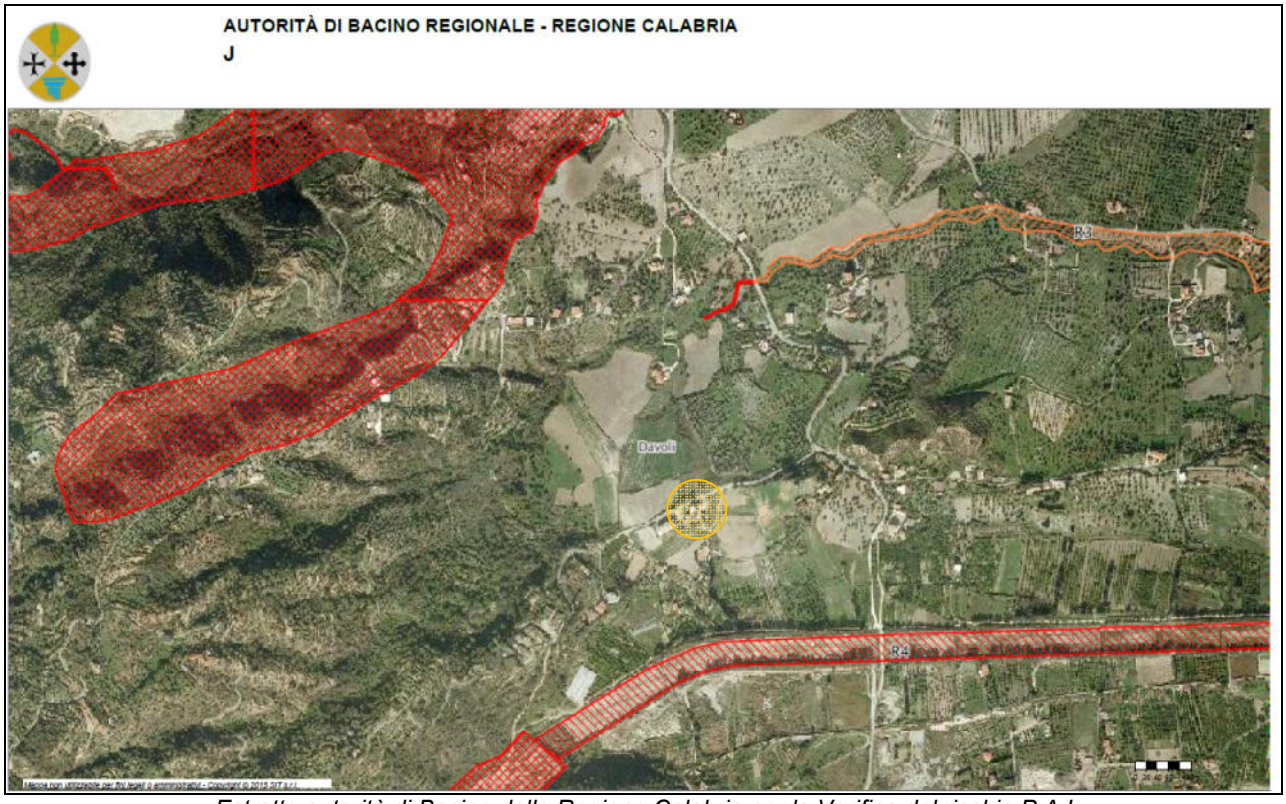
L'immobile confina ad est con un piazzale antistante l'immobile di interesse, ad ovest con un terreno di altra proprietà, a sud con un immobile di altra proprietà mentre a nord con una strada locale dalla quale si accede al suddetto.



Ortofoto con individuazione dell'immobile

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

L'immobile oggetto di perizia è collocato al piano primo di un fabbricato composto da due livelli fuori terra ed un piano seminterrato sito nella zona Periferica del Comune di Davoli, precisamente nella ZTO E – *Territorio Agricolo* – distinta dal PRG attualmente in vigore. La zona non è soggetta a vincolo P.A.I. così come evidenziato dal CDU e dall'estratto dell'autorità di Bacino della Regione Calabria, ma è soggetta a vincolo Idrogeologico Regio Decreto ai sensi della Legge 30/12/1923 n. 3267.



Estratto autorità di Bacino della Regione Calabria per la Verifica del rischio P.A.I.
con l'individuazione dell'area di interesse

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta presentata il 29.10.2020 con prot. n. 6985 dall'Arch. Roberta Aiello, in qualità di CTU del Tribunale di Catanzaro;

VISTO il Piano Regolatore Generale, in vigore dal 15.10.1994, adottato con deliberazione del Commissario ad Acta N° 39 del giorno 11.1.1989 ed approvato, ai sensi degli artt. 1 – comma 2 – e 6 della Legge Regionale N° 16 del giorno 11.7.1994 con deliberazione consiliare N° 48 del 25.8.1994, vistata dal Comitato Regionale di Controllo – Sezione Decentrata di Catanzaro – nella seduta del 21.9.1994 e pubblicata sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia in data 4.10.1994 e sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria in data 15.10.1994, nonché degli elaborati adeguati alle delibere del Consiglio Comunale di controdeduzioni alle osservazioni N° 16, 17, 18 e 19 del 1992, recepite con atto deliberativo N° 52 della Giunta Comunale in data 10.2.1995;

C E R T I F I C A

che le particelle del Catasto Terreni rispettivamente:

Tipo	Foglio	mappale	Zona
Terreni	**14**	**821 sub 3**	**TERRITORIO AGRICOLO**

Sono ammesse nuove costruzioni rurali, purché strettamente connesse alle esigenze funzionali delle aziende agricole. La superficie minima di pertinenza di ogni costruzione rurale non potrà essere inferiore a 10.000 mq con indice di fabbricabilità di mq/mq 0.10 per le attrezzature tecnologiche necessarie per la conduzione del fondo e di mq/mq 0.013 per gli edifici adibiti alla residenza.

· Gli edifici agricoli ed i relativi impianti esistenti, ove non rivestano carattere ambientale, riconosciuto dall'inventario, possono essere trasformati, per miglioramento di funzionamento, con aumento di volume del 20% rispetto all'esistente in ogni caso potrà essere raggiunta la volumetria di 1000 mc.

· Si precisa che in riferimento alle Linee Guida in attuazione della L.R. n° 19/2002 del 16.04.2002 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Calabria ed in particolare al punto 1.7 che tratta e regola l'edificabilità in zona agricola, la superficie minima di pertinenza di ogni costruzione rurale è elevata a mq. 10.000, giusto verbale di Comm. Edilizia n° 01/2004 del 07.01.2004, redatto ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A.

Alla data odierna non è stato adottato il Piano Strutturale Comunale e, pertanto, si certifica altresì che, ai sensi dell'art. 65, della L.R. n.19/2002, modificato ed integrato con la Legge Regionale n. 28 del 05/08/2016, all'art. 65 comma 2 bis. *"Nei casi dei comuni, anche se associati, che adottano, in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, la pianificazione a "consumo di suolo zero" di cui all'articolo 27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), facendo salve, fino all'adozione dei PSC/PSA e, comunque, non oltre il 30 giugno 2017, le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali (PdF e PRG).* Nel Comune di Davoli è stata assunta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 22.12.2016, ai sensi dell'art. 27 quater;

Che relativamente a detto terreno, a tutt'oggi, non sono stati emessi, né trascritti, provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati, né sono pendenti, provvedimenti sanzionatori;

Si precisa che sul territorio di Davoli, essendo stato lo stesso classificato a rischio di attenzione R/2 – Rischio medio (nota Autorità di Bacino prot. 123-2644/ABR del 21.12.2005, nostro protocollo 8787 del 30.12.2005), dal 25.03.2002 sono in vigore le misure di salvaguardia del P.A.I. emanate dalla Regione Calabria ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, art. 17 L. 18/05/1989 n° 183 e art. 1 L. 3/08/1998 n° 267. Il terreno oggetto di richiesta sopra menzionato non ricade all'interno dell'area a rischio di attenzione R/2, ma bensì a vincolo idro-geologico ai sensi dell'art. 1 – Tit. 1, Cap. 1 della Legge Forestale 30/12/1923 n. 3267;

Che il Comune di Davoli non risulta dotato di Piano degli usi civici.

Che le aree sopra citate non rientrano nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco, ai sensi della Legge quadro n. 353/2000, per come approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 03.03.2016, pubblicata il 23.03.2016 al n. 161.

Il presente si rilascia a richiesta dell'interessata ai sensi della Legge N° 47 del 28.2.1985 in carta resa legale per uso convenevole.

Davoli, lì 05.11.2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Ing. Jonathan Giusti

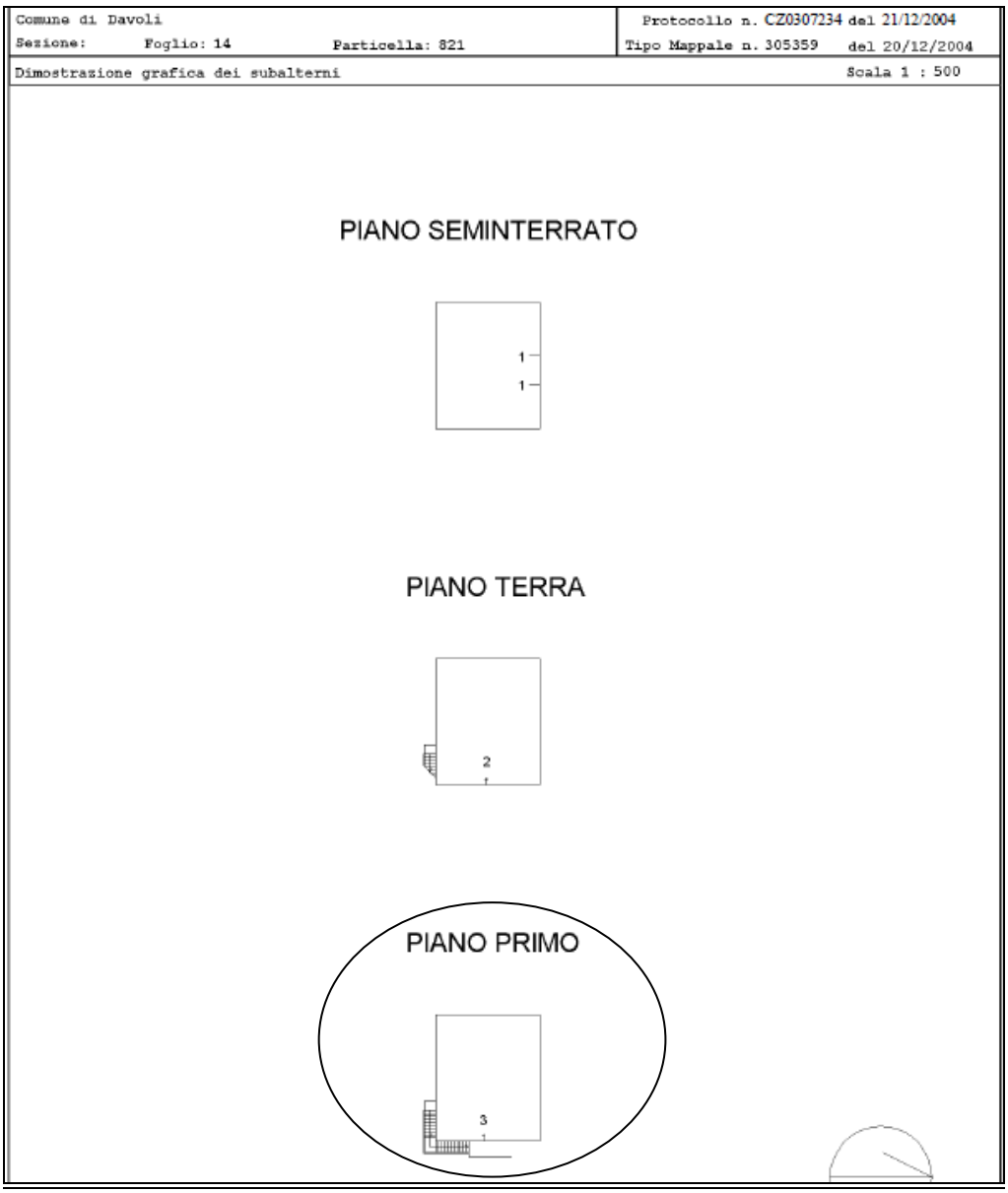
Estratto del CDU del Comune di Davoli rilasciato in data 05/11/2021

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc



Estratto di mappa del foglio 14 del Comune di Davoli con identificazione della part. 821

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc



Elaborato planimetrico della particella 821 con individuazione del livello oggetto di esecuzione

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

L'accesso lo si ha attraverso un vano scala posta su cortile stante al livello inferiore.



Individuazione dell'immobile censito al foglio di mappa n. 14, part. 821 sub. 3 del Comune di Davoli

L'unità immobiliare oggetto della presente è catastalmente così determinata:
- L'unità immobiliare ubicata al piano secondo è distinta al foglio di mappa 14 con part. 821 sub. 3, Categoria A/2 e quindi definito dalla tabella delle categorie catastali del gruppo "A" come: **"Abitazione di tipo civile"**, Classe 2, consistenza 6,5 vani ed con una superficie catastale di 136 mq (escluse aree scoperte 128 mq) e con una rendita catastale di € 469,98.

INTESTATO

1	ZANGARI Giuseppe nato a DAVOLI il 06/06/1973	ZNGGPP73H06D257B*	(1) Proprieta` per 1/1 bene personale

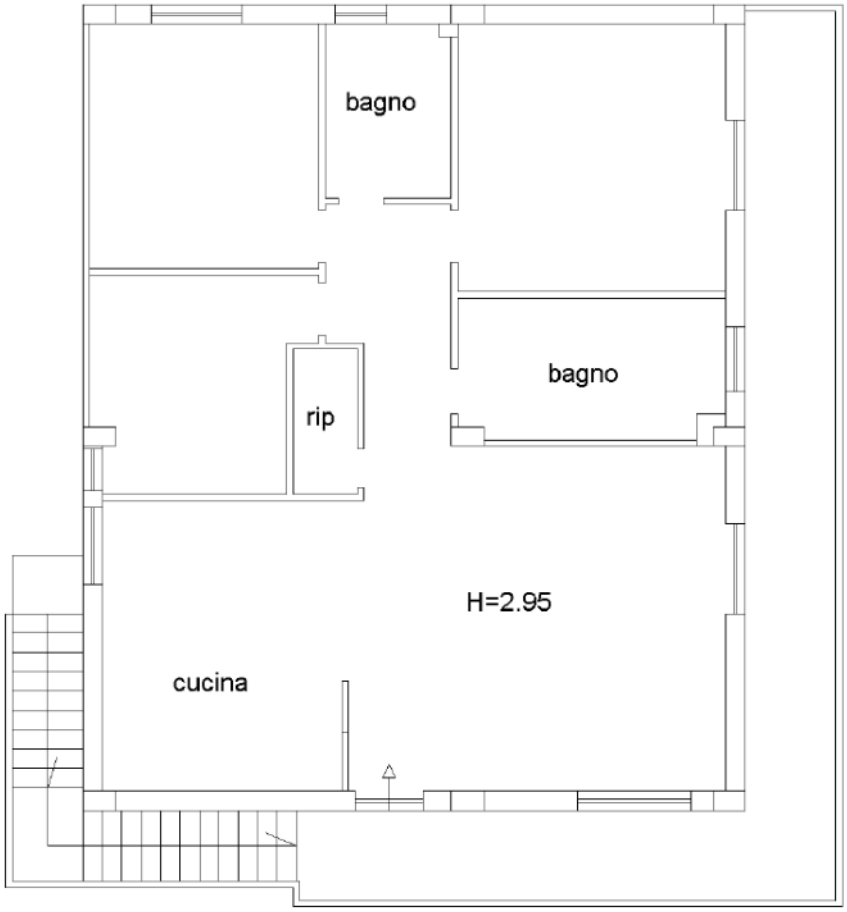
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		14	821	3			A/2	2	6,5 vani	**Totale: 136 m² Totale escluse aree scoperte**: 128 m²**	**Euro 469,98**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA STRUMBA SNC piano: 1;											
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Visura storica per l'immobile sito nel Comune di Davoli al foglio di mappa 14, part. 821, sub 3

L'immobile allo stato attuale, dal punto di vista planimetrico, risulta essere conforme a quanto depositato in catasto.
Di seguito si riporta la planimetria attualmente depositata presso l'agenzia del territorio:

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc



Planimetria depositata presso l'agenzia del territorio della provincia di Catanzaro – Comune di Davoli
Foglio di mappa 14, part. 821, sub 3

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Descrizione della particella:

L'immobile si trova nella zona collinare del Comune di Davoli, poco distante sia dalla Marina che dal centro storico del suddetto Comune. Si trova dunque in zona agricola con un accesso diretto su una strada Locale. È ubicato al primo piano di un fabbricato per civile abitazione. L'accesso al suddetto lo si ha attraverso una scalinata posta al livello inferiore.
Presenta un struttura d'elevazione in cemento armato con una balconata che si sviluppa per intero su due lati del perimetro del fabbricato. Il solaio di copertura è piano, bitumato e non praticabile.
Esternamente si presenta intonacato ma non pitturato e rifinito. Le scalinate che portano all'ingresso dell'abitazione presentano qualche lesione, dovuta probabilmente al movimento del terreno che ne ha scaturito un leggero cedimento strutturale.




Rampa d'accesso

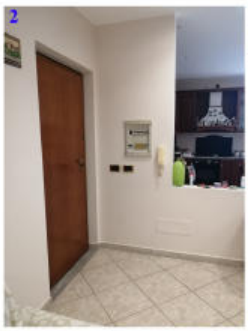
Della superficie catastale di circa 128 mq, si presenta internamente curato in ogni sua ogni sua parte. Tale unità è composta da una zona giorno costituita da un soggiorno ed una cucina compresi in un unico ambiente. La zona notte invece comprende un bagno padronale, un bagno di servizio, due camerette, una camera matrimoniale ed un ripostiglio.
La pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica di chiara colorazione. I serramenti presentano doppio infisso con persiane mobili in alluminio: internamente bianchi ed esternamente di colore verde.
Le porte di ogni ambiente sono di legno color noce. La tinteggiatura in tutti gli ambienti è di colore chiaro ad eccezione di una cameretta che si presenta di varia coloritura.
L'immobile è servito da impianto elettrico, idrico ed igienico sanitario regolarmente funzionanti. Per il riscaldamento degli ambienti l'immobile si serve del termo camino con i classici corpi radianti a parete oltre la presenza di un impianto di climatizzazione sia nella zona giorno che nella camera da letto matrimoniale.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Illustrazione fotografica dello stato di fatto

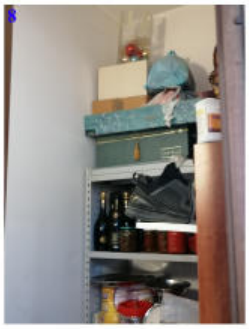


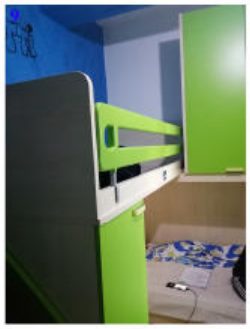






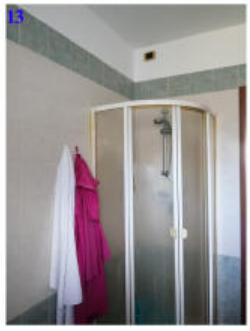




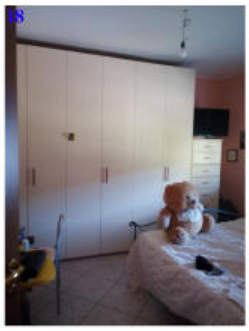


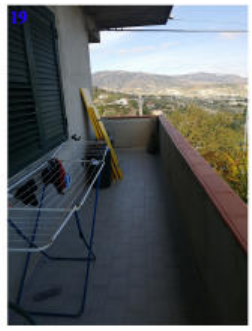
Comune di Davoli,
Foglio di mappa 14, part. 821, sub. 3



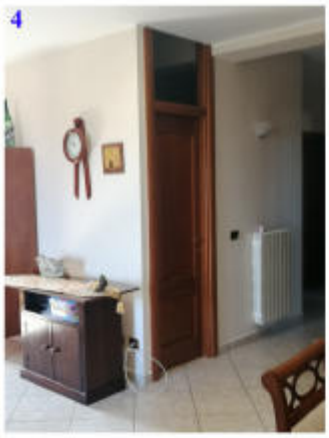


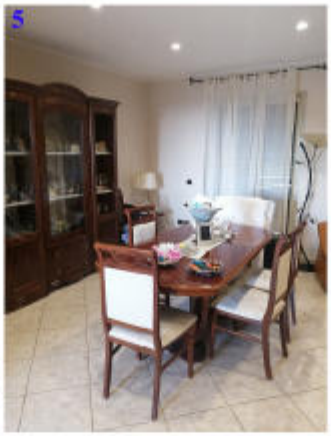






Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc





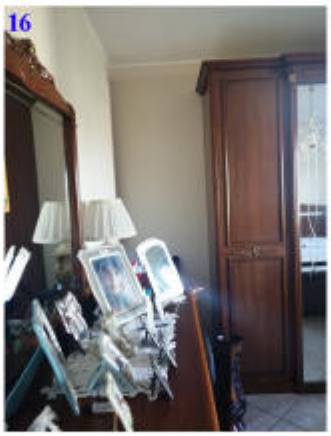


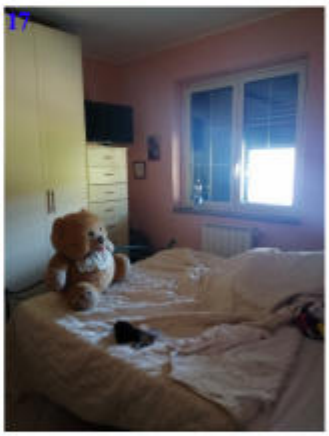
















Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Allegato C:
1. Certificato di Destinazione Urbanistica
2. Certificato rilasciato dal Comune di Davoli
3. Estratto della Concessione Edilizia in Sanatoria
4. Atto di Provenienza

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari:…

In merito al titolo di proprietà del sono stati verificati i seguenti documenti:
- Visura catastale (ALLEGATO A)
- Ispezione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate presente nel fascicolo telematico

Da tale ispezione risulta dunque che il bene in questione è di proprietà 1/1 de [redacted] escludendo quindi l'esistenza di comproprietari.

3) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:…

Il bene allo stato attuale è occupato dal Signor [redacted] da sua moglie e dal suo nucleo familiare.
Con riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento è stata fatta richiesta dalla sottoscritta in data 28/10/2020 presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 48681 del 29/10/2020), dal quale si evince che "In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che: "[..] dopo aver effettuato una ricerca nei nostri archivi telematici **non risultano contratti di comodato o locazione** riferibili a [redacted] e riguardante l'immobile sito in Davoli (foglio 14, part. 821, sub 3). [..]"
(ALLEGATO D)

OGGETTO: Procedimento esecutivo immobiliare n. 31/2020 - Tribunale di Catanzaro
Rif. prot. 48681 del 29/10/2020

Gentile architetto Aiello,
Le comunico che dopo aver effettuato una ricerca nei nostri archivi telematici non risultano contratti di comodato o locazione registrati riferibili a Giuseppe Zangari, c.f. ZNGGPP73H06D257B , e riguardante l'immobile sito in Davoli (foglio 14, part. 821, sub 3).
Cordiali saluti.

Il Funzionario*
Mirko Vespertini
(firmato digitalmente)

Certificato rilasciato dall'agenzia delle entrate

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

4) 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;

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica nonché della dichiarazione di agibilità del bene e quindi alla legittimità dello stesso, la scrivente ha effettuato le seguenti operazioni:
- E' stato dapprima richiesto l'atto di provenienza a nome del Notaio Andreacchio del 10/01/2005 n. rep 52104, n. racc. 14392. Trattasi nella fattispecie di un atto di donazione tra il padre del Debitore, il Sig. Zangari Gaetano, ed i suoi figli.
Nell'atto de quo, viene descritto in narrativa l'immobile oggetto dell'esecuzione come *appartamento sito in Comune di Davoli alla Contrada Strumba s.n.c., posto al piano primo, censito nel N.C.E.U., in ditta al donante, con i seguenti dati catastali: Foglio 14 part. 821 sub. 3, Contrada Strumba s.n.c. Piano 1, Cat. A2 Cl. 2^ Vani 6,5, Superficie Catastale M.q. 136, R.C.E. 469,98, confinante con restante proprietà del donante, e strada comunale, salvo altri*.
Viene specificato che il seguente bene deriva a sua volta, da parte donante, da un atto di donazione *a rogito del Notaio Luigi Martelli di Soverato in data in data 4 febbraio 1976 rep.n. 16091/3, ivi registrato il 10 febbraio 1976 al n. 181, tra scritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19 febbraio 1976 ai nn. 3036 RG. e 2779 RP;* e viene dichiarato inoltre che *gli immobili oggetto del presente atto sono stati edificati in assenza del la Concessione Edilizia, che pertanto a seguito di domanda di condono presentata al Comune di Davoli in data 29 settembre 1986, registrata al n. 4349 protocollo, è stata rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 15 febbraio 2000, la relativa Concessione in Sanatoria nr. 536, e dà atto che i medesimi immobili sono pienamente conformi al le norme urbanistiche vigenti.*
L'atto citato comunque risulta privo di allegati che possano testimoniare una rispondenza tra gli immobili citati e grafici catastali e/o di progetto.

> Il signor ZANGARI GAETANO dona al figlio ZANGARI GIUSEPPE che accetta e ringrazia, la piena proprietà di:
> - appartamento sito in Comune di Davoli alla Contrada Strumba s.n.c., posto al piano primo, censito nel N.C.E.U., in ditta al donante, con i seguenti dati catastali: Fg. 14 Mapp. 821 sub. 3, Contrada Strumba s.n.c. Piano 1, Cat. A2 Cl. 2^ Vani 6,5, Superficie Catastale M.q. 136, R.C.E. 469,98, confinante con restante proprietà del donante, e strada comunale, salvo altri.
> Il presente bene è stato costruito dalla parte donante sul terreno pervenuto in nuda proprietà con atto di Donazione a rogito Notaio Luigi Martelli di Soverato in data 4 febbraio 1976 rep.n. 16091/3, ivi registrato il 10 febbraio 1976 al n. 181, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19 febbraio 1976 ai nn. 3036 RG. e 2779 RP., consolidatosi in morte dell'usufruttuaria Petrolo Zangari Maria Angiola Natalizia avvenuta il 2 novembre 1996.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

gli immobili oggetto del presente atto sono stati edificati in assenza della Concessione Edilizia, che pertanto a seguito di domanda di condono presentata al Comune di Davoli in data 29 settembre 1986, registrata al n. 4349 protocollo, è stata rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 15 febbraio 2000, la relativa Concessione in Sanatoria nr. 536, e dà atto che i medesimi immobili sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti.----------

Estratto dell'atto del Notaio Andreacchio del 10/01/2005 n. rep 52104, n. racc. 14392.

- In secondo luogo è stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Davoli per verificare la legittimità dell'immobile ed i titoli abilitativi acquisiti in merito. A seguito della richiesta, la scrivente, ha esaminato il relativo fascicolo che si riporta in allegato alla presente perizia (ALLEGATO C). Dallo stesso è emerso che la concessione edilizia in sanatoria presenta il 29/09/1986 prot. 4349 con numero pratica 706 viene rilasciata con concessione n. 506 il 15/02/2000. Nel corpo della concessione del 15/02/2000 l'identificativo della pratica che appare in scrittura è il numero *706 bis* quale *integrazione della pratica trasmessa* e la particella alla quale si fa riferimento in epigrafe risulta essere la **n. 200 del foglio 14 e non la particella 821** oggetto di esecuzione risultando peraltro mancanti di elaborati progettuali nonché il titolo di agibilità/abitabilità

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

C O M U N E D I D A V O L I

(Provincia di Catanzaro)

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(LEGGE N° 47 DEL 28.2.1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI)

SANATORIA N° 706 bis del 29.9.1986

CONCESSIONE N° 536	Davoli, 15 FEBBRAIO 2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la sotto elencata domanda tendente ad ottenere, ai sensi della Legge N° 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione edilizia in sanatoria relativamente ai lavori di "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE " nella località "Strumba" in territorio della Frazione Marina di questo Comune, lavori eseguiti in assenza di concessione edificatoria e riportati in Catasto al foglio N° 14 – particella N° 200;

N° pratica	COGNOME E NOME DEL RICHIEDENTE	LUOGO E DATA DI NASCITA	DATA DI PRESENTAZIONE	NUMERO DI PROTOCOLLO
706	ZANGARI GAETANO	DAVOLI - 30.9.1946	29.9.1986	4349

Vista la documentazione allegata alla domanda di cui trattasi nonché quella trasmessa ad integrazione della stessa;

Estratto della Concessione in Sanatoria n. 536 del 15/05/2000

Inoltre, dall'analisi della suddetta istanza di concessione in sanatoria, a nome del Sig. [redacted] risulta che la stessa sia stata richiesta per l'ultimazione dei lavori di una "Costruzione di una casa di Civile abitazione al fine di rendere l'opera abitabile" e nel corpo dell'istanza risultano esservi due modelli 47/85: uno per un'unità residenziale ed uno per un'unità non residenziale:

1) il modello 47/85A ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 per opere ad uso residenziale, in doppia copia di cui una per il Comune di Davoli ed una per il Ministero dei Lavori Pubblici.

2) il modello 47/85D per opere non destinate alla residenza e per tutte le tipologie abuso in copia singola per il Ministero dei Lavori Pubblici.

Per quanto riguarda il modellino relativo al 47/85A e quindi alle opere ad uso residenziale, essa è stata richiesta per un'unità ubicata in zona E del PRG (zona agricola) facente parte di un fabbricato costituito da 3 piani fuori terra (compreso seminterrato) con una superficie utile di 104,76 mq, una superficie non residenziale di 18,90 mq (derivata da 31,50*0,60) e quindi per una superficie complessiva totale di 123,66 mq.

In allegato risulta esservi un patto unilaterale d'obbligo datato 29/09/1986 in cui il richiedente della Concessione in Sanatoria, *relativamente ai lavori di costruzione di un fabbricato di sua proprietà sito in Località Strumba nel Comune di Davoli, [..] al fine di usufruire di una riduzione al 50% della relativa oblazione e dell'esonero da versare il contributo commisurato all'incidenza del costo di Costruzione, [..] si impegna ad applicare, per il fabbricato cui trattasi, prezzi di vendita e canoni di*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 8 della predetta legge n. 10 del 1977.

Alla suddetta non risultano esservi allegati grafici di progetto e certificati di agibilità/abitabilità come precedentemente descritto. Pertanto, sempre alla stessa amministrazione mi sono rivolta chiedendo se vi siano state effettuate richieste e titoli abilitativi per l'immobile oggetto di esecuzione verificando peraltro le richieste sia a nome del debitore che del richiedente dell'originaria concessione in sanatoria, con esito negativo.

- Considerata la non rispondenza della particella risultante dalla Concessione in Sanatoria rispetto quella oggetto dell'esecuzione, la scrivente, ha ritenuto opportuno verificare l'atto primordiale e quindi quello del Notaio Martelli al fine di constatare che il numero della particella sulla quale sorge l'immobile oggetto di esecuzione non sia stata modificata a seguito di frazionamenti e/o di assegnazione di particelle momentanee.

Dalla lettura dell'atto del 4 febbraio 1976 rep. n. 16091/3, ivi registrato il 10 febbraio 1976 al n. 181, si desume che questo sia un atto di donazione avente come soggetti [redacted] ed i suoi figli tra i quali il Sig. [redacted], padre del debitore esecutato e soggetto richiedente la sanatoria citata nell'atto di provenienza del notaio Andreacchio del 10/01/2005.

All'interno dell'atto vengono citati i lasciti effettuati in favore del Sig. [redacted] e nella fattispecie:

a) "*Appezzamento di terreno denominato Strumba di ha 00.33.40 confinante con Strada Giardino, Co[redacted] con altro appezzamento di terreno già di proprietà del medesimo donatario e di suo fratello Vittorio, con appezzamento di cui si dirà alla seguente lettera b) e con proprietà Migali.*

In catasto alla detta partita 1340, foglio 14, distinto con le particelle:

*- **354 definitiva** (proveniente dalla frazionata 190/c) [..] ha 00.06.00*

*- **355 definitiva** (proveniente dalla frazionata 275/b) [..] ha 00. 27.40*

b) Altro piccolo appezzamento di terreno del detto fondo Strumba e precisamente quell'appezzamento esteso 00.04.90, confinante con strada comunale Croce, con proprietà [redacted] con l'appezzamento di terreno di cui alla precedente lettera a), con l'appezzamento di terreno già di proprietà del donatario e di suo fratello vittorio e con fabbricato rurale della donante.

*Detto appezzamento fa parte della partita catastale 1940 foglio 14 ed è distinto con la particella **frazionata 190/a Ha 00.04.90** [..]*

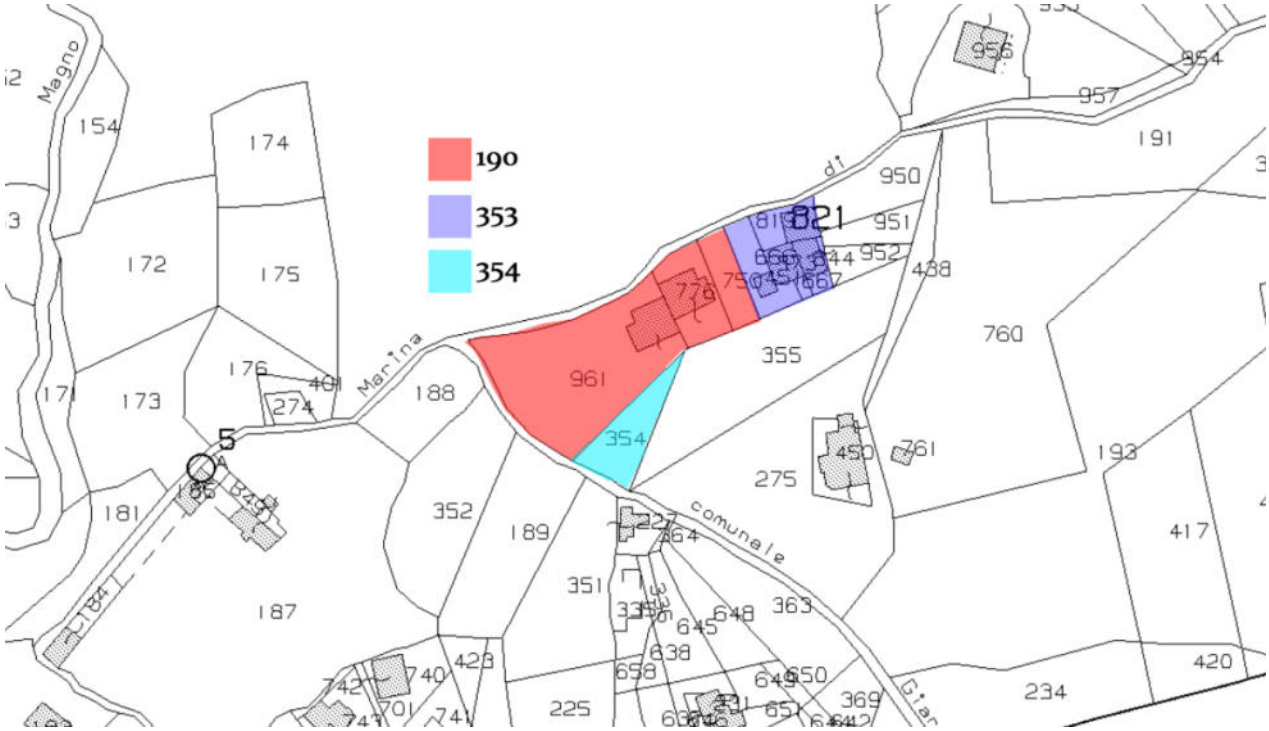
Resta convenuto che il donatario Zangari Gaetano se vorrà costruire nel suddetto appezzamento di terreno in adiacenza del fabbricato della donante avrà facoltà e diritto di farlo, appoggiando al muro del fabbricato stesso sul lato che pende verso il vare. In tal caso sarà chiusa l'attuale porta di ingresso della cucina restando stabilito che la porta d'ingresso del fabbricato della donante dovrà essere spostata in avanti prolungando l'attuale corridoio di accesso [..]".

A tale atto viene allegato la copia del frazionamento e concentrandoci sull'area di nostro interesse riscontriamo che dalla particella **190 dell'estensione di 00.52.80 sono scaturite le seguenti particelle:**

Foglio	Particella	N. provvisorio	N. definitivo	ha
14	190			00.52.80
	190	**a**	**190**	**00.36.00**
	190	**b**	**353**	**00.10.80**
	190	**c**	**354**	**00.06.00**

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

La particella sulla quale oggi sorge l'immobile è identificata nell'atto Martelli come la particella 353 del foglio di mappa 14.
Si riportano di seguito le sagome del frazionamento allegato all'atto della particella 190 dalla quale hanno origine le part.lle: 190, **353**,354.



Sagome del frazionamento allegato all'Atto del Martelli

A verifica della provenienza particellare, la scrivente, ha effettuato una ricerca storica della particella n. 353 dell'estensione di ha 00.04.90 e con partita 1940 (confermata dall'atto Martelli) del foglio di mappa 14 e da tale riscontro è emerso che la stessa è stata soppressa e che da essa hanno avuto origine le part. **819, 820 e 821** in data 20/12/2004 con protocollo n. CZ0305359 in atti dal 20/12/2004 (n. 305359.1/2004).

Dati della richiesta	**Comune di DAVOLI (Codice: D257)**
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	**Foglio: 14 Particella: 353**

Numero di mappa soppresso dal 20/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	353		-	SOPPRESSO	00 00				TABELLA DI VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. CZ0305359 in atti dal 20/12/2004 (n. 305359.1/2004)
Notifica						Partita	0			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 14 particella 819 - foglio 14 particella 820 - foglio 14 particella 821

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario		
1	14	353		-	SEMINATIVO 2	04 90		Euro 1,01 L. 1.960	Euro 0,51 L. 980	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica						Partita	1940			

*Visura della particella **353** del foglio di mappa 14, Comune di Davoli*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Si riportano di seguito le visure delle particelle 819, 820 e 821 originate dalla particella 353.

Dati della richiesta	**Comune di DAVOLI (Codice: D257)**
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	**Foglio: 14 Particella: 819**

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	819		-	SEMINATIVO 2	01 75		Euro 0,36	Euro 0,18	TABELLA DI VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. CZ0305359 in atti dal 20/12/2004 (n. 305359.1/2004)
Notifica					Partita					

*Visura della particella **819** del foglio di mappa 14, Comune di Davoli*

La particella 820 risulta soppressa nel 2007 e da essa ha origine la particella 844 adiacente alla particella 821 oggetto di esecuzione.

Dati della richiesta	**Comune di DAVOLI (Codice: D257)**
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	**Foglio: 14 Particella: 820**

Numero di mappa soppresso dal 03/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	820		-	SOPPRESSO	00 00				TABELLA DI VARIAZIONE del 03/08/2007 protocollo n. CZ0219778 in atti dal 03/08/2007 (n. 219778.1/2007)
Notifica					Partita	0				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- **foglio 14 particella 844**

Situazione dell'Immobile dal 20/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	820		-	SEMINATIVO 2	01 85		Euro 0,38	Euro 0,19	TABELLA DI VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. CZ0305359 in atti dal 20/12/2004 (n. 305359.1/2004)
Notifica					Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- **foglio 14 particella 353**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- **foglio 14 particella 819 - foglio 14 particella 821**

*Visura della particella **820** del foglio di mappa 14, Comune di Davoli*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc



Individuazione della particella 821 e delle particelle limitrofe

Dati della richiesta	**Comune di DAVOLI (Codice: D257)**
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	**Foglio: 14 Particella: 821**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	821		-	ENTE URBANO	01 30				TABELLA DI VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. CZ0305359 in atti dal 20/12/2004 (n. 305359.1/2004)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni				sr						

*Visura della particella **821** del foglio di mappa 14, Comune di Davoli*

Per chiarire la situazione relativa alla non rispondenza della particella descritta nella concessione, la scrivente ha ritenuto opportuno verificare la provenienza della particella n. 200 del foglio di mappa 14 presente sull'atto di concessione in sanatoria. La particella 200, risulta avere un altro intestatario ed inoltre possiede identificativi catastali, quali partita ed l'estensione, che non riconducono affatto alla particella sulla quale sorge l'immobile oggetto di esecuzione. Peraltro la particella 200 del foglio di mappa 14 del Comune di Davoli, risulta essere inserita nell'impianto meccanografico il 09/09/1985 e quindi in data antecedente alla richiesta della concessione in sanatoria che risulta essere del 29/09/1986 e con una partita che non si riferisce a nessuna particella finora esaminata e coinvolta nella perizia oggetto di esecuzione.
Si desume quindi, che la particella 200 non abbia subito variazioni in termini numerici all'epoca del trasferimento dal cartaceo al digitale e che quindi già all'epoca della richiesta della concessione in sanatoria, essa avesse, appunto, questa numerazione.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Situazione dell'Immobile dal 05/11/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	200		-	PASCOLO U ARB	39 40		Euro 1,83 L. 3.546	Euro 1,22 L. 2.364	VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/1990 in atti dal 30/01/1991 (n. 28.1/1990)
Notifica					Partita	3162				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 14 particella 453

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	14	200		-	PASCOLO U ARB	42 80		L. 3.852	L. 2.568	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica					Partita	3162				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

*Visura della particella **200** del foglio di mappa 14, Comune di Davoli*



*Individuazione della particella **200** del foglio di mappa 14 rispetto alla particella 821, Comune di Davoli*

In conclusione, ***considerando*** che il numero della particella n. 200 presente all'interno della Concessione in Sanatoria del 29/09/1986 risulta essere un'altra particella rispetto quella trasferita nell'atto di provenienza del 10/01/2005 del Notaio Andreacchio e quindi quella relativa all'immobile del debitore esecutato (p.lla 821);

che l'atto di provenienza risulta privo di allegati che possano ricondurre al bene oggetto di esecuzione;

che la particella n. 200 citata nella Concessione in Sanatoria non ha subito variazioni relative a frazionamenti;

ancora, che la stessa part. 200, è sempre stata di proprietà di un altro soggetto e che non è mai stata in testa al debitore esecutato né a familiari di sua discendenza citati negli atti di provenienza;

che la particella 821 oggetto di esecuzione, deriva dal frazionamento della particella 353 che si riscontra dell'atto di provenienza del Martelli 04/02/1976 ma che nulla a che vedere con la particella citata nella Concessione in Sanatoria;

che la particella n. 200 presente in Concessione non è presente in alcun atto di provenienza del debitore esecutato e che non vi è alcun collegamento tra essa e la particella sulla quale sorge l'immobile di sua proprietà;

che la stessa concessione risulta priva di elaborati grafici e progettuali nonché di certificato di agibilità che ne possa testimoniare la rispondenza,

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

che la scrivente non è riuscita ad avere riscontri dalla proprietà circa la situazione de quo;
la stessa scrivente, ***non reputa sufficiente la documentazione pervenuta al fine di poter dichiarare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile e quindi la sua legittimità.*** Ne deriva pertanto una non commerciabilità dello stesso essendo, che ***allo stato attuale***, risulta privo di titolo abilitativo.

Essendo la situazione de quo oggettivamente problematica circa la definizione della sua legittimità è possibile supporre che vi sia stato un errore di trascrizione da parte dell'Ente Concedente e/o del soggetto richiedente rispetto il numero identificativo della particella oggetto di Sanatoria.
Nell'ipotesi in cui tale situazione si dimostri ammissibile, naturalmente a seguito di idonea documentazione da esibire, si potrà effettuare una rettifica della Concessione in Sanatoria e concludere l'iter istruttorio dal punto di vista tecnico e amministrativo.

Nel caso in cui invece, non vi fosse rispondenza alcuna tra la pratica di Concessione in Sanatoria segnalata nell'atto di provenienza e l'immobile oggetto di esecuzione, bisognerà considerare il valore dell'immobile nullo essendo lo stesso da valutarsi illegittimo.
Pertanto, la stima oggetto della seguente perizia, ***segue la logica della conformazione dell'immobile subordinata necessariamente alla definizione della pratica di Concessione in Sanatoria***, diversamente, come già precedentemente specificato il valore sarebbe nullo.

5) 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): ...

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valere di mercato all'attualità del bene sito nel Comune di Davoli alla Via Strumba. La valutazione dell'unità immobiliare, precedentemente descritta è stata effettuata tenendo conto dei seguenti parametri:
a. analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare ed il relativo andamento del mercato immobiliare nel comune di riferimento;
b. lo stato dell'arte del bene;
c. parametri specifici di stima, quali l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e la posizione dell'unità immobiliare;
d. parametri noti, quali le quotazioni di mercato.
(ALLEGATO E)

I valori determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, l'Osservatorio Immobiliare e le vendite di beni analoghi effettuare dalle agenzie immobiliari nel comune di Davoli.

Il primo passo è stato dunque quello della valutazione dell'unità immobiliare che nel complesso è da considerarsi *normale* considerando sia l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione che la qualità e le finiture dei materiali utilizzati per la realizzazione.
In secondo luogo è stata calcolata la superficie commerciale cioè la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune (qualora vi fossero) con altre unità confinanti. Questo criterio è stato preso in considerazione perchè corrisponde alla consolidata pratica del mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e più specificamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Lo stato di conservazione e manutenzione all'interno dell'unità immobiliare può, quindi, essere considerato: normale

▷ Descrizione delle componenti strutturali ed architettoniche di finitura:
- → *strutture verticali*: strutture in elevazione in cemento armato;
- → *strutture orizzontali:* solaio in latero cemento;
- → *murature esterne*: in muratura non portante in laterizi;
- → *murature interne*: in laterizi;
- → *copertura, impermeabilizzazione e coibenza*: piana e bituminata;
- → *intonaci esterni*: non rifinito;
- → *intonaci interni*: rifiniti e conservati in buono stato;
- → *serramenti esterni ed interni:* in alluminio con doppio infisso;
- → *pavimentazioni:* piastrelle di ceramica

▷ DOTAZIONE IMPIANTISTICA
- → Impianto elettrico: esistente e funzionante.
- → Impianto idrico: esistente e funzionante.
- → Impianto igienico: esistente e funzionante.
- → Impianto gas metano: non presente.

▷ DATI DIMENSIONALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- → Zona giorno costituita da ampio salone e cucina.
- → mq.: 47,00 netti circa.
- → Zona notte costituita da tre camere da letto.
- → mq.: 40,00 netti circa.
- → Locali di servizio: ripostiglio e 2 locali bagno.
- → mq.: 16,00 netti circa.
- → Corridoio
- → mq.: 7,00 netti circa.
- → Superficie lorda complessiva mq: 127,76 oltre un balcone di mq. 27,54. Complessivamente la superficie lorda commerciale è pari a mq. 136,00.

Il metodo seguito per la determinazione del valore attuale dell'unità immobiliare tiene conto, per quanto possibile, di tutti i fattori sopra descritti e di quattro diversi criteri di stima appartenenti a procedimenti diretti:

1. stima analitica, che considera il canone lordo mensile di affitto per appartamenti similari ed aventi ubicazione nella medesima zona urbana;
2. stima sintetico – comparativa, che tiene conto dei valori unitari desunti in sede di indagine di mercato;
3. stima a costo di costruzione, che ipotizza il costo unitario a mq per realizzare il bene, il costo del suolo, le spese generali e l'utile lordo d'impresa;
4. stima specifica basata su fattori di differenziazione del valore di base. Tale valore è desunto dalle tabelle pubblicate sulle riviste di settore e tiene conto delle differenze di valore a seconda dell'epoca di costruzione, della qualità dell'immobile e del suo stato di conservazione.

È stato fatto un apposito sopralluogo allo scopo di: visualizzare l'unità immobiliare; di procedere a misurazioni; di valutare la qualità dei materiali impiegati nelle opere di costruzione e finitura e valutare i fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano la stima di un appartamento di civile abitazione; di procedere ad un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili simili ed i fitti praticati nella zona.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Sono stati, quindi, valutati tutti gli elementi di conoscenza acquisiti in sede di indagine tecnico – economica e si è ritenuto di procedere alla determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità, attraverso i quattro procedimenti di stima precedentemente descritti, anche a guisa di controprova per motivare il proprio giudizio di stima e renderlo valido ed attendibile.
La stima che viene effettuata, prende in considerazione lo stato dell'arte dell'unità immobiliare, le sue rifiniture e la dotazione impiantistica.

1.A Stima analitica dei valori medi per abitazioni di tipo civile

- → Fitto lordo annuale: 2.823,36 €
- → Fitto lordo mensile: 1,73 x 136,00 mq= 235,28 €
- → Si capitalizza al tasso del 0,044%

Vm=RI/r Valore unitario per mq. Di superficie lorda: € 64.167,27

2.A Stima sintetico – comparativa per abitazioni di tipo civile

Valore unitario per mq. Di superficie lorda desunto da indagine di mercato: 470,00 €/mq

- 470,00 € x 136 mq = *63.920,00 €*

3.A Stima del costo di costruzione per abitazioni di tipo civile

Costo unitario a mq, per realizzare l'unità immobiliare: 700,00 €/mq

- 700,00 € x 136 mq = *95.200,00 €*

4.A Stima specifica abitazione civile

La stima tiene conto di particolari coefficienti di differenziazione che permettono di determinare la differenza tra le quotazioni medie e le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il valore di base è il risultato di medie sintetizzate riferite alle quotazioni di mercato.

- → Valore di base: 470,00 €/mq tenuto conto dell'ubicazione

Coefficienti di differenziazione:

- → Coefficiente relativo alla caratteristiche ambientali: 0,95
- → Coefficiente relativo all'epoca di costruzione: 0,80
- → Coefficiente relativo alla zona urbana: 1,00
- → Coefficiente relativo alla tipologia edilizia: 1,25
- → Coefficiente relativo alla panoramicità: 0,90
- → Coefficiente relativo ai caratteri tecnologici: 0,80
- → Coefficiente relativo allo stato di conservazione: 0,90

Valore per mq stimato: € 443,14
443,14 € x 136 mq = *60.267,04 €*

Stima per l'abitazione civile – Tabella sintetica

1.	Stima analitica	*64.167,27€*
2.	Stima sintetico-comparativa	*63.920,00 €*
3.	Stima monoparametrica	*95.200,00 €*
4.	Stima specifica	*60.267,04 €*
→	*Media dei valori*	*70.888,57 €*

Detrazioni

A questo valore determinato, si procede calcolando una detrazione che consiste nella sistemazione dell'immobile rispetto le finiture esterne con particolare riferimento al cedimento strutturale relativo alle scale che consento l'accesso all'immobile comprese di spese del tecnico.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Per quanto riguarda questi lavori, sono stati richiesti alcuni preventivi ad alcune ditte. Si riporta di seguito la media dei prezzi pervenuti per suddetti lavori di ripristino
Tale media è di 8.720,00 € (ottomilamilasettecentoventi,00)
Sottraendo il totale di tali somme, dal valore stimato dell'immobile si atterrà un valore di:

62.168,57 € (sessantaduemilacentosessantotto,57 €)

Si ribadisce che la definizione di tale valore per l'immobile oggetto di esecuzione è subordinato all'espletamento nonché alla definizione della pratica di Concessione in Sanatoria nell'ipotesi in cui la concessione si riferisca all'immobile de quo, come già precedentemente specificato nel punto 4, senza la quale invece, l'immobile risulterebbe non commerciabile.

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

In merito al seguente quesito, vista la consistenza dell'unità immobiliare, la superficie, l'ubicazione e la stima dello stesso, si ritiene impossibile la creazione di lotti separati.

7) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione: ...

Dagli atti e dai documenti esaminati ed allegati alla presente non risulta esservi una comproprietà. La proprietà dell'intero immobile del Sig. Giuseppe Zangari.

8) 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: ...

Sul bene non gravano formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale. L'immobile in questione non fa parte di un condominio. Il bene non ha carattere e/o valenze storico-artistiche. Non vi sono inoltre spese fisse di gestione o/e manutenzione.

9) 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: ...

Le consultazioni in merito sono state effettuate presso gli uffici preposti e nella fattispecie:
- prot. n. 489 del 25/11/2020 – **Commissariato Usi Civici della Calabria**
- in data 01/12/2020 consultazione registri presso Regione Calabria Dipartimento 8 Agricoltura e risorse agroalimentari – Settore 1 Usi Civici, con il responsabile di Settore.
- CDU prot.6985 del Comune di Davoli rilasciato in data 05/11/2020

In riferimento al foglio di mappa 14 e nello specifico sulla particella 821 ubicata nel Comune di Davoli è stata analizzata in un primo momento la sentenza dell'allora Commissario della Corte d'Appello del Dott. Giuseppe Mauro, n.15 del 16 Aprile 1943, depositata presso il commissariato Degli Usi Civici Della Calabria.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

In tale sentenza, vengono esaminate le relazioni, i verbali e gli atti compilati dal perito Ing. Cesare Sirianni e dal Perito Ing. Raffaele Petrucci in merito la sistemazione dei corpi demaniali corpi demaniali dei fondi denominati "Gallo, Jannetta e Galioti". Viene osservato che *la demanialità di questi corpi era stata accertata dalla sentenza della Commissione Feudale del 26 gennaio 1810 nonché dalle ordinanze del Commissario del Re, Masci, del 17/02/1811 e dell'Intendente Colletta del 16 dicembre dello stesso anno con cui venne assegnata all'ex Principessa di Satriano il fondo di Rivaschiera e riservando al Comune di Davoli i corpi Galioti, Strumbo, Gallo e Soveria, dichiarati demani del Comune di Davoli con le loro sotto-denominazioni.*
Negli anni 1845 e 1846, l'Agente Scicchitano procedette alla verifica dei tre demani accertando *l'estensione del Demanio Gallo con le sotto denominazioni di Castagnoli, Tamburro e Strumba, escluse le aggregazioni in tomolate 8 e 2/8.*
Con il verbale del 25/05/1811, l'agente Oliva, accertò i censi costituiti sui fondi Gallo, Strumba e Galioti e tale verbale su approvato dal Commissario Masci.
Sempre in tale sentenza, si evidenzia come il perito-istruttore Sirianni, nel 1923, procedette alla verifica dei tre demani Galioti, Jannetta e Gallo i quali furono ceduti *con quote in utenza e per miglioria da molteplici ditte* le quali apportarono sostanziali miglioramenti consistenti in bonifica e trasformazione dei terreni in termini di piantagioni.

Da tali riscontri, l'allora Perito Petrucci, nel 1936, accertò l'estensione dei fondi **rettificando** quella dei fondi concessi in utenza del demanio Gallo da 2.38.70 ettari in 1.80.49 ettari e si uniformò alle osservazioni del Perito Sirianni circa la trasformazione di questi terreni concessi in quote, in enfiteusi perpetua a norma dell'art. 26 del R.D. 1982 n. 332.
La proposta di trasformazione in enfiteusi perpetua fu approvata considerando che le terre furono concesse in utenza e *sostanzialmente migliorate dal proficuo e tenace lavoro dei possessori.*

In un secondo momento poi, è stata effettuata una verifica presso il dipartimento Agricoltura e risorse Agroalimentari della Regione Calabria dal quale non è emerso nulla a riguardo se non che il Comune, ad oggi, risulta sprovvisto di Perito Istruttore Demaniale per la ricognizione degli Usi Civici, ragion per cui nessuno dei due enti è in grado di rispondere al quesito, così come si evidenzia dallo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Davoli.

Tuttavia, a seguito delle indagini da me effettuate presso il Commissariato degli Usi Civici della Calabria, con particolare riferimento alla sentenza allegata e descritta in precedenza, dalla quale si evince:
che il Fondo Strumba sia una sotto-denomiazione del Fondo Gallo,
che su tale fondo furono effettuati diversi accertamenti circa l'esistenza degli usi civici e la quotizzazione dei fondi stessi a partire dal 1811;
che il Perito Istruttore Demaniale Ing. Petrucci ridusse il la dimensione del fondo relativo alle concessioni in quote da 2.38.70 ettari a 1.80.49 e che nella planimetria allegata nel Demanio Gallo non viene appunto evidenziata la parte riferita al Fondo Strumba circa le quotizzazioni;
che le quotizzazioni graficizzate nella planimetria del Perito Ing. Petrucci corrispondono a quelle della sentenza n. 15 del 16/04/1943;
per cui si può dedurre che il fondo in esame sia escluso dalle quote per l'uso civico, pur rimanendo necessario un accertamento da parte di un P.I.D. che dovrà essere incaricato dal Comune di Davoli per una mappatura completa ed esaustiva.

In allegato la documentazione estratta (ALLEGATO F).

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,

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

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:…

Rif. Punto 4

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00: …

Relativamente alle dotazioni impiantistiche risultano presenti quelle relative alla rete idrica, alla rete fognante, alla rete per la distribuzione dell'energia elettrica. Risulta assente l'impianto gas metano. Si specifica, che per una maggiore completezza documentale, la proprietà avrebbe dovuto fornire i libretti degli impianti e dichiarazione sugli stessi da poter caricare all'interno del sistema APE Calabria, ma in merito ad essa, non sono riuscita ad avere riscontri.
In Allegato l'A.P.E. (ALLEGATO G)

- In seguito alla nota trasmessa dal Tribunale di Catanzaro in relazione alla legge n.178 del 30/12/2020, nella quale si evidenzia *che le procedure esecutive di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente*,
per la procedura de quo, in relazione al punto 4 della stessa perizia, e quindi alla non rispondenza della particella inserita all'interno della Concessione in Sanatoria nella quale risulta allegato un patto unilaterale d'obbligo datato 29/09/1986 in cui il richiedente della Concessione in Sanatoria, *relativamente ai lavori di costruzione di un fabbricato di sua proprietà sito in Località Strumba nel Comune di Davoli, [..] al fine di usufruire di una riduzione al 50% della relativa oblazione e dell'esonero da versare il contributo commisurato all'incidenza del costo di Costruzione, [..] si impegna ad applicare, per il fabbricato cui trattasi, prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 8 della predetta legge n. 10 del 1977,*
la CTU non può esprimersi in merito non essendo di fatto dimostrato che la Concessione sia riferita all'immobile oggetto di esecuzione.

Il consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine e n. 7 allegati contenenti la documentazione acquisita relativa all'immobile in questione, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

ALLEGATI:

Allegato A:
1.Visura Storica dell'immobile
2. Planimetria
3. Elenco subalterni
4. Elaborato planimetrico
5 Visure relative alle particelle 821, 820, 819, 353 e 200
6. Estratto di mappa

Allegato B:
1.Rilievo fotografico

Allegato C:
1. Certificato di Destinazione Urbanistica
2. Certificato rilasciato dal Comune di Davoli
3. Estratto della Concessione Edilizia in Sanatoria
4. Atto di Provenienza

Allegato D:
1. Certificato Agenzia delle Entrate

Allegato E:
1.Quotazioni Immobiliari

Allegato F:
1. Copia della documentazione estratta usi civici

Allegato G:
1. A.P.E.

Catanzaro, lì 13/04/2021

Il tecnico
Roberta Aiello

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Ist. n. 12 dep. 04/01/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'Esecuzione: Dr. PIERPAOLO VINCELLI

n. 31/2020 della procedura esecutiva immobiliare

Processo di esecuzione promosso da:
→ [redacted]
Debitore
→ [redacted]

CHIARIMENTO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico
Via Barlaam da Seminara 46, 88100 Catanzaro

Arch. Roberta Aiello
☏ 388/4742921
e-mail: roberta.aiello@outlook.it

Depositata il 04/01/2022

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

PREMESSO

che con comunicazione del 26 maggio 2020, da parte dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Catanzaro - Sezione Immobiliare, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa CARMEN RANIELI disponeva la nomina della sottoscritta Arch. Roberta Aiello, residente a Catanzaro in Via Barlaam da Seminara 8, ed iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro con matr. 1896, quale Consulente Tecnico d'Ufficio n. 2599 nel procedimento n. 31/2020 della procedura esecutiva immobiliare promossa da:

INTESA SAN PAOLO SpA. e avente come debitore [redacted] fissando per la comparizione l'udienza del 14 gennaio 2021, invitandolo a prestare il giuramento di rito per ricevere l'incarico da espletare.

che in data 28 maggio 2020, dopo i rituali adempimenti, la S.V.I. conferì l'incarico alla sottoscritta di redigere relazione di consulenza tecnica secondo il mandato che segue:

"Il Giudice dell'Esecuzione nomina esperto per la valutazione del compendio pignorato l'arch. Roberta Aiello affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4) *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;*
5) *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);*
6) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
7) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;*
8) *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) *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;*
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*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

che in data 03 novembre 2020 il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura, in cui si designava, l'immobile oggetto di pignoramento, con la seguente descrizione:

- …bene immobile di proprietà del Sig. Giuseppe Zangari, sito nel Comune di Davoli, ubicato in Contrada Stumba snc e distinto al Foglio di mappa 14 part. 821 sub 3, piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), consistenza 6,5 vani e avente superficie catastale di 136 mq.

che in data 13/04/2021 la sottoscritta depositava Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio oltre 7 allegati con i seguenti contenuti:

Allegato A:
1.Visura Storica dell'immobile
2. Planimetria
3. Elenco subalterni
4. Elaborato planimetrico
5 Visure relative alle particelle 821, 820, 819, 353 e 200
6. Estratto di mappa

Allegato B:
1.Rilievo fotografico

Allegato C:
1. Certificato di Destinazione Urbanistica
2. Certificato rilasciato dal Comune di Davoli
3. Estratto della Concessione Edilizia in Sanatoria
4. Atto di Provenienza

Allegato D:
1. Certificato Agenzia delle Entrate

Allegato E:
1.Quotazioni Immobiliari

Allegato F:
1. Copia della documentazione estratta usi civici

Allegato G:
1. A.P.E.

Che con comunicazione del 22 novembre 2021, da parte dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Catanzaro - Sezione Immobiliare, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Pierpaolo Vincelli, invitava la CTU a chiarire l'attuale valore del compendio pignorato, tenendo conto della sua regolarità urbanistica ed edilizia e disponendo il termine per il deposito della relazione di chiarimento entro il termine del 10 gennaio 2022;

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

CIÒ PREMESSO

La sottoscritta arch. Roberta Aiello, in riferimento alla relazione di consulenza tecnica prodotta per l'EI 31/2020 e depositata in atti il 13/04/2021 esponeva che il numero di particella relativo alla pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 536 del 15/02/2000, risultava essere la **n. 200 del foglio 14 e non la particella 821 oggetto di esecuzione**. Sempre nella stessa relazione di consulenza si evidenziava:
che l'atto di provenienza risulta privo di allegati che possano ricondurre al bene oggetto di esecuzione;
che la particella n. 200 citata nella Concessione in Sanatoria non ha subito variazioni relative a frazionamenti;
che la stessa part. 200, è sempre stata di proprietà di un altro soggetto e che non è mai stata in testa al debitore esecutato né a familiari di sua discendenza citati negli atti di provenienza;
che la particella 821 oggetto di esecuzione, deriva dal frazionamento della particella 353 che si riscontra dell'atto di provenienza del Martelli 04/02/1976 ma che nulla a che vedere con la particella citata nella Concessione in Sanatoria;
che la particella n. 200 presente in Concessione non è presente in alcun atto di provenienza del debitore esecutato e che non vi è alcun collegamento tra essa e la particella sulla quale sorge l'immobile di sua proprietà;
che la stessa concessione risulta priva di elaborati grafici e progettuali nonché di certificato di agibilità che ne possa testimoniare la rispondenza;
che la scrivente non è riuscita ad avere riscontri dalla proprietà circa la situazione de quo.

La sottoscritta riferiva inoltre, per i motivi sopra menzionati, di non reputare sufficiente la documentazione prodotta in atti al fine di poter dichiarare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile e quindi la sua legittimità.

Pertanto, in data 09/12/2021, la nominata C.T.U., inviava a mezzo PEC un quesito al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli di seguito integralmente riportato ed allegato alla presente relazione di chiarimento:

> *"La sottoscritta Arch. Roberta Aiello in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva 31/2020, in data 21/01/2021 a seguito di richiesta atti a mezzo pec, richiedeva accesso agli atti per visionare ed estrarre copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 536 del 15/02/2000.*
>
> *La concessione in sanatoria de quo, viene citata nel rogito del 10/01/2005 rep. 52104 n. racc. 14392 a firma del Notaio Andreacchio in Soverato. Trattasi di un atto di donazione tra il padre del Debitore, il Si[redacted] ed i suoi figli. Nell'atto, viene descritto in narrativa, che l'immobile risulta sito in Comune di Davoli alla Contrada Strumba s.n.c., posto al piano primo, in ditta al donante [redacted] con i seguenti dati catastali: Foglio 14 part. 821 sub. 3.*
>
> *Sempre nello stesso atto viene dichiarato inoltre, che gli immobili oggetto del presente atto sono stati edificati in assenza della Concessione Edilizia e che pertanto a seguito di domanda di condono presentata al Comune di Davoli in data 29 settembre 1986, registrata al n. 4349 protocollo, è stata rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 15 febbraio 2000, la relativa Concessione in Sanatoria nr. 536, e dà atto che i medesimi immobili sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti.*
>
> *Ora, avendo preso visione del fascicolo relativo alla concessione in sanatoria, si è potuto riscontrare che la particella alla quale si fa riferimento in epigrafe risulta essere la n. 200 del foglio 14 e non la particella 821 oggetto di esecuzione risultando peraltro mancanti di elaborati progettuali nonché il titolo di agibilità/abitabilità e idoneità statica.*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Gli unici documenti presenti sono i modelli 47/85 i quali a loro volta, pur riportando il corretto identificativo della pratica, ed il nome dell'intestatario, risulta mancante la compilazione nella sezione dell'identificativo catastale.

Dunque,

Considerando che effettivamente risultano agli atti i modelli 47/85 a nome del padre del debitore (e quindi colui che fece domanda di concessione in sanatoria), e che pur non avendo identificativi di alcun genere è possibile determinare volumi e superfici che potrebbero essere aderenti al fabbricato in questione;

Considerando

che la particella n. 200 citata nella Concessione in Sanatoria risulta non aver mai subito variazioni di alcun genere oltre che essere in testa ad altro proprietario fin dai tempi della sua costituzione e che la stessa fa riferimento ad un terreno;

Considerando

che la stessa particella 200 non è presente in alcun atto né del padre del debitore che del debitore stesso e che pertanto non risulta mai essere stata di loro proprietà, considerando ancora che non vi sono altre richieste di titoli in riferimento a quest'immobile presso la vostra amministrazione né da parte del padre del debitore che del debitore stesso;

considerando

che esistono in atti dei modelli 47/85 che fanno riferimento ad un immobile sito il località Strumba con il relativo pagamento degli oneri; appare evidente, se non altro, che la trascrizione in epigrafe della concessione in sanatoria in riferimento alla particella sia errata.

dunque

la presente per chiedere a questa amministrazione se, in considerazione di quanto sopra e dei documenti presenti in atti, la concessione in sanatoria può ritenersi abbinabile all'immobile distinto al foglio 14 part. 821 sub 3 in testa al Sig. [redacted]*, figlio ed erede del Sig.* [redacted] *ed in caso positivo se fosse possibile una rettifica*

In alternativa,

essendo comunque presente in atti il pagamento degli oneri in testa al padre del debitore esecutato (l'allora intestatario della domanda di concessione) ed in riferimento ad un immobile sito il località Strumba, è possibile considerare lo stesso come un condono aperto e quindi ancora da definire.

In definitiva, si chiede pertanto, se l'immobile in testa al Sig. [redacted] *distinto al foglio 14, part. 821 sub 3* ***sia da considerarsi o meno legittimo.***

In attesa di un riscontro"

In data 04/01/2022, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli inviava alla scrivente a mezzo PEC risposta al quesito posto di seguito riportato ed allegato alla presente:

"***VISTA*** *la richiesta acquisita in data 10.12.2021 al prot. 8823, presentata dall'Arch. Roberta Aiello, ini qualità di C.T.U. del Tribunale di Catanzaro nella procedura esecutiva n. 31/2020 del 21.01.2021;*

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

VISTI *gli atti d'ufficio, con particolare riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 536 del 15.02.2000, in riferimento alla pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 e ss.mm.ii., n. 706/bis del 29.09.1986 prot. gen. N. 4949;*

ATTESTA CHE

1- La predetta C.E. in sanatoria n. 536/2000, è riferita ai "lavori di "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE" nella località "Strumba" in territorio della Frazione Marina di questo Comune, lavori eseguirsi in assenza di concessione edilizia e riportati in catasto al foglio n. 14 – particella n. 200", e pertanto non abbinabile all'immobile sito al foglio di mappa n. 14 part. 821 sub 3;

2- La predetta pratica di condono edilizio n. 706/bis del 29.091986 prot. gen. N. 4349, non risulta aperta e quindi ancora in fase istruttoria, in quanto risulta definita con il rilascio della relativa C.E. in sanatoria n. 536/2000;

3- L'ufficio non è in grado di definire se l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 14 part.lla n. 821 sub 3; risulta legittimo o abusivo, in quanto potrebbe essere antecedente il 01.09.1967 e/o essere oggetto di altro titolo edilizio abilitativo.

Il presente si rilascia a richiesta dell'Arch. Roberta Aiello per gli usi consentiti.

In conclusione
Per le motivazioni sopra esposte con particolare riferimento alla risposta ricevuta da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli
Considerando
che al punto 2, il Comune di Davoli dichiara di aver rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 536/2000;
che al punto 1, il Comune di Davoli attesta che tale sanatoria non è abbinabile all'immobile oggetto di esecuzione;
Considerando ancora
per ciò che concerne il punto 3, che non sono stati rivenuti altri titoli abilitativi e che nell'atto di provenienza del Notaio Andreacchio del 10/01/2005 n. rep 52104, n. racc. 14392, l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato *in assenza della Concessione Edilizia, e che per lo stesso è stata presentata al Comune di Davoli in data 29 settembre 1986 una richiesta di Concessione in Sanatoria*, risultando quindi evidente che non può essere stato edificato prima del 1967.

Per le motivazioni sopra esposte, considerando che non sono stati rinvenuti altri titoli abilitativi e che il condono -rispetto a quanto attestato- non risulta abbinabile all'immobile oggetto di perizia, esso non è da considerarsi legittimo.
Il consulente tecnico ritiene, con la presente, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.ma S.V. per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, lì 04/01/2022

Il tecnico
Roberta Aiello

Allegato 1: quesito inviato a mezzo PEC al Comune di Davoli
Allegato 2: risposta ricevuta a mezzo PEC da parte del Comune di Davoli

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Ist. n. 12 dep. 04/01/2022

quesito - CTU 31/2020

Da **robertaaiello@archiworldpec.it** <robertaaiello@archiworldpec.it>
A **tecnico.davoli@asmepec.it** <tecnico.davoli@asmepec.it>
Data giovedì 9 dicembre 2021 - 12:43

Buongiorno,

la sottoscritta Arch. Roberta Aiello in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva 31/2020, in data 21/01/2021 a seguito di richiesta atti a mezzo pec, richiedeva accesso agli atti per visionare ed estrarre copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 536 del 15/02/2000.

La concessione in sanatoria de quo, viene citata nel rogito del 10/01/2005 rep. 52104 n. racc. 14392 a firma del Notaio Andreacchio in Soverato. Trattasi di un atto di donazione tra il padre del Debitore, il Sig. [redacted], ed i suoi figli. Nell'atto, viene descritto in narrativa, che l'immobile risulta sito in Comune di Davoli alla Contrada Strumba s.n.c., posto al piano primo, in ditta al donante Zangari Gaetano, con i seguenti dati catastali: Foglio 14 part. 821 sub. 3.

Sempre nello stesso atto viene dichiarato inoltre, che gli immobili oggetto del presente atto sono stati edificati in assenza della Concessione Edilizia e che pertanto a seguito di domanda di condono presentata al Comune di Davoli in data 29 settembre 1986, registrata al n. 4349 protocollo, è stata rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 15 febbraio 2000, la relativa Concessione in Sanatoria nr. 536, e dà atto che i medesimi immobili sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti.

Ora, avendo preso visione del fascicolo relativo alla concessione in sanatoria, si è potuto riscontrare che la particella alla quale si fa riferimento in epigrafe risulta essere la n. 200 del foglio 14 e non la particella 821 oggetto di esecuzione risultando peraltro mancanti di elaborati progettuali nonché il titolo di agibilità/abitabilità e idoneità statica.

Gli unici documenti presenti sono i modelli 47/85 i quali a loro volta, pur riportando il corretto identificativo della pratica, ed il nome dell'intestatario, risulta mancante la compilazione nella sezione dell'identificativo catastale.

Dunque,

considerando che effettivamente risultano agli atti i modelli 47/85 a nome del padre del debitore (e quindi colui che fece domanda di concessione in sanatoria), e che pur non avendo identificativi di alcun genere è possibile determinare volumi e superfici che potrebbero essere aderenti al fabbricato in questione;

Considerando

che la particella n. 200 citata nella Concessione in Sanatoria risulta non aver mai subito variazioni di alcun genere oltre che essere in testa ad altro proprietario fin dai tempi della sua costituzione e che la stessa fa riferimento ad un terreno;

Considerando

che la stessa particella 200 non è presente in alcun atto né del padre del debitore che del debitore stesso e che pertanto non risulta mai essere stata di loro proprietà, considerando ancora che non vi sono altre richieste di titoli in riferimento a

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Ist. n. 12 dep. 04/01/2022

quest'immobile presso la vostra amministrazione né da parte del padre del debitore che del debitore stesso;

considerando

che esistono in atti dei modelli 47/85 che fanno riferimento ad un immobile sito il località Strumba con il relativo pagamento degli oneri; appare evidente, se non altro, che la trascrizione in epigrafe della concessione in sanatoria in riferimento alla particella sia errata.

dunque

la presente per chiedere a questa amministrazione se, in considerazione di quanto sopra e dei documenti presenti in atti, la concessione in sanatoria può ritenersi abbinabile all'immobile distinto al foglio 14 part. 821 sub 3 in testa al Sig. [redacted] iglio ed erede del Sig. [redacted] ed in caso positivo se fosse possibile una rettifica

In alternativa,

essendo comunque presente in atti il pagamento degli oneri in testa al padre del debitore esecutato (l'allora intestatario della domanda di concessione) ed in riferimento ad un immobile sito il località Strumba, è possibile considerare lo stesso come un condono aperto e quindi ancora da definire.

In definitiva, si chiede pertanto, se l'immobile in testa al Sig. [redacted] distinto al foglio 14, part. 821 sub 3 **sia da considerarsi o meno legittimo.**

In attesa di un riscontro

Cordialmente

Arch. Roberta Aiello

+39 388 47 42 921

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Ist. n. 12 dep. 04/01/2022

U.T.C. Davoli -Trasmissione Attestato

Da **utc.davoli@pcert.postecert.it** <utc.davoli@pcert.postecert.it>
A **robertaaiello@archiworldpec.it** <robertaaiello@archiworldpec.it>
Data martedì 4 gennaio 2022 - 09:24

Buongiorno,

con la presente si trasmette quanto in oggetto.

Il Resp. Ing. Jonathan Giusti

Attestato arch. Aiello.pdf

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc

Ist. n. 12 dep. 04/01/2022

COMUNE DI DAVOLI

PROVINCIA DI CATANZARO

UFFICIO TECNICO URBANISTICO

Telefono 0967/535674-5	Telefax 0967/535584	c.f. 00326880796

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta acquisita in data 10.12.2021 al Prot. n. 8823, presentata dall'Arch. Roberta Aiello, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Catanzaro nella procedura esecutiva n. 31/2020 del 21.01.2021,;

VISTI gli atti d'ufficio, con particolare riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 536 del 15.02.2020, in riferimento alla pratica di condono edilizio ai sensi della L. n. 47/1985 e ss.mm.ii., n. 706/bis del 29.09.1986 prot. gen. N. 4349;

ATTESTA CHE

- La predetta C.E. in sanatoria n. 536/2000, è riferita ai "*lavori di "COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE" nella località "Strumba" in territorio della Frazione Marina di questo Comune, lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia e riportati in catasto al foglio n. 14 – particella n. 200*", e pertanto non abbinabile all'immobile sito al foglio di mappa n. 14 part.lla n. 821 sub 3;
- La predetta pratica di condono edilizio n. 706/bis del 29.09.1986 prot. gen. N. 4349, non risulta aperta e quindi ancora in fase istruttoria, in quanto risulta definita con il rilascio della relativa C.E. in sanatoria n. 536/2000;
- L'ufficio non è in grado di definire se l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 14 part.lla n. 821 sub 3, risulta legittimo o abusivo, in quanto potrebbe essere antecedente il 01.09.1967 e/o essere oggetto di altro titolo edilizio abilitativo.

Il presente si rilascia a richiesta dall'Arch. Roberta Aiello per gli usi consentiti.

Davoli 03.01.2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Ing. Jonathan Giusti)

COMUNE DI DAVOLI • UFFICIO TECNICO URBANISTICO •

Firmato Da: AIELLO ROBERTA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 10798cc