

TRIBUNALE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2022 R.G.Espr.

(Giudice dell'esecuzione Dott. Luca Mercuri)



promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

contro



CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

Catanzaro, 19 maggio 2023

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Filippo Mauro



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 18/2022 R.G.Espr.

promosso da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

██████████ ██████████

* * *

A) Premesse

In data 25/05/2022 il sottoscritto Ing. Filippo Mauro, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro, veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022 Reg. Gen. Esec. nei confronti della Sig.ra ██████████ ██████████ e, pertanto, gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, comma 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36



del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 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, quindi il rilascio di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) al costo pretassato di € 200,00;

B) Risposta ai quesiti

QUESITO N. 1

“l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, comma 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari)”

I beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe consistono in un appartamento ed una cantina facenti parte di un complesso immobiliare posto lungo la Strada Statale n. 106 nel comune di San Sostene provincia di Catanzaro. **(All. n. 1)**

Essi sono identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro –



Territorio al Foglio 8 del comune di San Sostene, particella 1871, subalterni 26 e 33. (All. n. 2)

Il sub. 26 identifica l'appartamento che si trova al primo piano del corpo di fabbrica con ingresso dalla scala C, invece il sub. 33 identifica una cantina posta al piano interrato dello stesso corpo di fabbrica (scala C). La loro posizione è immediatamente individuata tramite l'elaborato planimetrico. (All. n. 3)

I confini dell'appartamento sono:

- NORD strada comunale
- SUD sub. 25 e vano scala
- OVEST area di pertinenza del fabbricato
- EST S.S. n. 106

Si allegano alla presente relazione la planimetrica dell'appartamento e della cantina, redatta con le misure eseguite durante il sopralluogo (All. n. 5) con relativa documentazione fotografica (All. n. 6) nonché immagine satellitare della zona (All. n. 7) con sovrapposto il rispettivo foglio catastale tramite applicazione WMS collegata direttamente con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio.

Rispetto ai dati catastali ed ai diversi atti presenti nel fascicolo, si evidenzia che l'immobile è ubicato lungo la S.S. n. 106 al numero civico 4 e non in via Alessandro Manzoni, s.n.c. come indicato sia nelle visure catastali sia nell'atto di compravendita.

Per quanto riguarda la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178, dagli atti presenti nel fascicolo, gli immobili in questione non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.



QUESITO N. 2

“il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari”

Il debitore, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], è proprietario dell’immobile oggetto della procedura indicata in epigrafe in virtù dell’atto di compravendita per Notar Andreachio Antonio del 01/07/2006 rep. n. 61436, rac. n. 17126 e trascritto all’Agenzia delle Entrate delle Entrate Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari il 05.07.2006 R.P. 8006, R.G. 11895. Inoltre, dagli aggiornamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. (All. n. 8), non risultano atti successivi a quelli già indicati nella certificazione notarile presente nel fascicolo.

QUESITO N. 3

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

Allo stato attuale l’immobile è posseduto dalla stessa debitrice, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Altresì non risultano sull’immobile contratti di affitto in corso per come documentato dall’Agenzia delle Entrate (All. n. 9).

L’immobile è stato acquistato dalla debitrice come abitazione principale.

QUESITO N. 4

“il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di



agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”

Da quanto riferito sulla regolarità edilizia e urbanistica (punto 9) risulta, che il fabbricato indicato con la lettera A ed in cui ricade l'immobile oggetto di causa, non è sanabile.

È da evidenziare inoltre che per il fabbricato A, e quindi anche per l'immobile oggetto della presente procedura, non sono stati rinvenuti documenti che possono attestare l'agibilità dell'immobile (S.C.A.: Segnalazione Certificata di Agibilità, Certificato di collaudo, Certificazione di conformità degli impianti, A.P.E.: Attestazione Prestazione Energetica) tantomeno si ha menzione di essi nell'atto di compravendita che, al contrario, esonerano la parte alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi documentazione.

Da quanto detto ed in considerazione che il fabbricato non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione, la valutazione dell'immobile deve essere calcolata come “Valore d'uso”.

Pertanto, il valore dell'immobile V viene ricavato come valore di una rendita R anticipata per un tempo limitato.

$$V = R \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} (1 + i)$$

V = valore attuale del bene

R = reddito netto annuale

i = tasso di capitalizzazione

n = tempo espresso in anni

Per avere dati ed informazioni di mercato il più possibile omogenei per destinazione, tipologia edilizia, ... per il calcolo del tasso di capitalizzazione i si è fatto



riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio.

Per la fascia litorale di San Sostene, tipo di destinazione: residenziale e per la tipologia: Abitazioni civili, si hanno i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	880	L	2,9	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	800	L	2,6	3	N
Ville e Villini	NORMALE	890	1000	L	3,3	3,8	N

Il tasso di capitalizzazione può essere trovato come grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Pertanto, considerando la media dei valori Min e Max sia per i valori di mercato che per i valori di locazione e rapportando il valore medio di locazione alla superficie commerciale nonché al valore netto annuale si ha un valore del tasso di capitalizzazione $i = 2,4\%$.

Le annualità prese in considerazione sono pari 20 anni in ragione del fatto che appare assai remoto che nell'immediato il fabbricato possa essere demolito per la semplice ragione che l'annullamento dei permessi di costruire non può eseguirsi con le sole motivazioni del ripristino delle norme urbanistiche ma l'Amministrazione Comunale deve soprattutto motivare le ragioni di "interesse pubblico" all'annullamento dei permessi di costruzione che devono essere concrete ed attuali.

Pertanto, considerando dunque che il bene in questione può produrre un reddito di 300,00 €/mese lorde anticipato (2.520 annuale al netto di spese valutate al 30%) per 20 anni con un tasso di capitalizzazione $i = 2,4\%$, si ha:

$$V = 2.520 \frac{1 - (1 + 0,024)^{-20}}{0,024} (1 + 0,024) = 40.610,14 \text{ euro}$$

che può approssimarsi a 41.000, 00 euro



Per contro si fornisce anche la valutazione dell'immobile nell'ipotesi che lo stesso sia conforme alle norme edilizie e urbanistiche ed ai permessi di costruzione.

Dalle indagini di mercato effettuate e tenuto conto delle informazioni assunte presso studi professionali operanti nel settore e agenzia immobiliare (Tecnorete), per beni analoghi, è risultato che il valore più probabile di mercato è di euro 800,00 al m².

Pertanto si ha:

LOTTO UNICO

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{cop}} + 0,25 \cdot S_{\text{bal}} + 0,30 \cdot S_{\text{can}}$$

dove:

S_{comm} = Superficie commerciale

S_{cop} = Superficie coperta

S_{bal} = Superficie balconi (n. 2 balconi di dimensioni maggiori di 10,00 m² ciascuno)

S_{can} = Superficie cantina

$$S_{\text{comm}} = 78,01 + 0,25 \cdot 27,08 + 0,30 \cdot 12,62 = 88,57 \text{ m}^2 \text{ circa}$$

che può arrotondarsi in 90,00 m² circa.

Valore dell'immobile

$$V_{\text{im}} = S_{\text{comm}} \times 800,00 = 90,00 \times 800,00 = \mathbf{72.000,00 \text{ euro}}$$

QUESITO N. 5

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

Viste le caratteristiche del bene non è possibile dividerlo in lotti.

QUESITO N. 6

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



Nessuna comproprietà.

QUESITO N. 7

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

Come risulta dalla documentazione ipocatastale e dall’aggiornamento delle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II., sull’immobile gravano (All. n. 8):

1. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Trascrizione del 5.7.2006 - R.P. 8006 R.G. 11895 Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio Repertorio 61436/17126 del 1.7.2006.-

Documento successivo correlato:

- Trascrizione n. 11599 del 26.9.2006

2. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Rettifica a Trascrizione del 26.9.2006 – R.P. 11599 R.G. 17314 – Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio – Repertorio 61436/17126 del 1.7.2006.-

Formalità di riferimento: trascrizione n. 8006 del 2006.-

3. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione del 2.2.2007 – R.P. 321 R.G. 1824 – Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio – Repertorio 61320/17078 del 28.6.2006.-



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2380 del 2005.-

4. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Annotazione del 2.2.2007 – R.P. 322 R.G. 1825 – Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio – Repertorio 61320/17078 del 28.6.2006.-

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2380 del 2005.-

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 16.2.2022 – R.P. 1578 R.G. 1965 – Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO – UNEP – Repertorio 415 del 27.1.2022.-

Inoltre dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore del condominio (denominato "Condominio Manzoni bis") risulta che le spese condominiali ordinarie sono di circa 370,00 euro annuali pagabili in quattro rate e non ci sono spese straordinarie già deliberate mentre, per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si ha un debito per rate condominiali non pagate di 1.033,79 euro (All. n. 10).

QUESITO N. 8

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

Sul bene non risultano gravami da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 9

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

In data 13/06/2022, il sottoscritto ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Sostene (All. n. 11) della documentazione relativa alle autorizzazioni rilasciate per



verificare la conformità tra quanto autorizzato e quanto realmente eseguito.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di San Sostene, Ing. Sestito, in data 29/06/2022 ha comunicato al sottoscritto (All. n. 12) che presso i propri uffici non era più reperibile alcuna documentazione. Alla richiesta di maggiori spiegazioni è emerso che il fabbricato è stato interessato da indagini della Procura di Catanzaro e che tutti gli atti sono stati sequestrati dalla stessa e non restituiti.

Pertanto, il sottoscritto, unitamente all'Avv. Claudia Consarino delegato e custode dell'immobile in questione, in data 09/11/2022 ha provveduto ad eseguire l'accesso agli atti presso la Procura di Catanzaro (All. n. 13).

Dalla documentazione estratta dal fascicolo giudiziario e dagli elaborati progettuali è risultato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe costituisce una unità immobiliare di un fabbricato che è, negli elaborati progettuali, indicato con la lettera A con uso residenziale il primo e secondo piano e commerciale il piano terra.

Per la realizzazione del complesso edilizio composto, oltre che dal fabbricato A anche da altri due fabbricati (uno, unifamiliare, indicato con la lettera B e l'altro, bifamiliare, indicato con la lettera C), sono stati richiesti e rilasciati i seguenti permessi a costruire:

- 1) Permesso di costruire n. 7 del 26 maggio 2004;
- 2) Permesso di Costruire in variante in sanatoria n. 3 del 25 febbraio 2006;
- 3) Permesso di Costruire in variante n. 9 del 27 febbraio 2007;

Le verifiche eseguite hanno evidenziato due aspetti molto importanti nella legislazione urbanistica.

Il primo aspetto riguarda la legittimità delle autorizzazioni. Dalle verifiche è emerso



che i vari progetti presentati sono in contrasto con le norme urbanistiche vigenti alla data delle richieste di permessi a costruire e quindi non potevano essere rilasciati.

Più precisamente le illegittimità sono dovute:

1. alla realizzazione di una maggiore volumetria (9.912,00 mc) rispetto a quella consentita (8.848,56 mc);
2. alla distanza del fabbricato dal ciglio della S.S. 106 inferiore ai 10,00 m minimo consentiti;
3. ad una maggiore altezza (13,275 m) del fabbricato rispetto a quella consentita (10,50 m);
4. Alla mancanza del preventivo nulla-osta ai fini paesaggistici-ambientali.

Comunque è da tenere presente che, **fino a quando i permessi di costruzione non vengono dichiarati illegittimi e quindi annullati, essi risultano validi a tutti gli effetti.**

Il secondo aspetto invece riguarda la conformità delle opere realizzate rispetto ai permessi a costruire rilasciati. Dalle verifiche effettuate e dai riscontri documentali risultano che le opere, con particolare riferimento al fabbricato A, non sono conformi ai titoli abilitativi.

Infatti si ha (All. n. 14):

- 1) La distanza del fabbricato dal confine Nord è di 6,10 m, laddove secondo il permesso di costruire n. 30/2007 doveva essere di 6,70 m;
- 2) La distanza del fabbricato dalla via Manzoni è di 7,10 m e risulta in contrasto con quanto previsto negli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire n. 30/2007, laddove si prevedeva una distanza da detta via di 7,54 m;
- 3) L'altezza del fabbricato riferita allo spigolo fronte Nord-Est risulta di 13,95 m laddove sui disegni è indicata 12,95 m.



QUESITO N. 10

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

Gli abusi riscontrati sono tali da non poter essere sanati in base all’art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 in quanto l’intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Inoltre non è possibile presentare istanza di condono ai sensi dell’art. 40, sesto comma, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 perché le ragioni del credito (verbale di pignoramento immobili trascritto il 16.02.2022 al n. 1965 del R.G. e al n. 1578 del R.P.) sono successive alla data di entrata in vigore del D.L. n. 269 del 30.9.2003 (3° condono) del 02/19/2013.

Ed infine, non è altresì possibile chiedere il rilascio del permesso a costruire in sanatoria secondo l’art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 perché l’intervento non è sanabile per quanto detto sopra.



QUESITO N. 11

“la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica)”

L’immobile è dotato degli impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia, entrambi funzionanti. All’interno del progetto esaminato non sono presenti le certificazioni degli impianti: elettrico e termo-idraulico.

Si allega alla presente relazione l’Attestato Prestazione Energetica – APE (All. n. 18).

CHIARIMENTI

La presente relazione è stata trasmessa alle parti tramite PEC in data 17/04/2023 ed in data 18/04/2023 con tutti i suoi allegati nei termini dettati in sede di udienza (All. n. 19 e n. 20).

In data 18/05/2023 sono state fatte le seguenti osservazioni (All. n. 21):

1. “Nell’elenco delle formalità sono indicate tutte le annotazioni alla ipoteca iscritta in favore di BNL ma non l’ipoteca stessa (iscritta in data 15.04.2005, reg. gen 9251 reg. part. 2580)”;
2. “Sono noti i motivi per i quali la documentazione edilizia è stata sequestrata dalla procura di Catanzaro?”

In merito al primo punto si precisa che l’ipoteca menzionata non è stata inserita nell’elenco delle formalità in quanto non riguardava direttamente l’esecutata, Sig.ra [REDACTED], comunque, essa è relativa alla successiva Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in quota, punto n. 3 dell’elenco delle formalità (atto di restrizione dei beni).

Si aggiunge all’elenco delle formalità:



Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 15.04.2005 al n. 9251 del Registro Generale e al n. 2380 del Registro Particolare, per Notar Andreacchio Antonio del 13.04.2005, rep. 53809/14802.

Per quanto riguarda la seconda osservazione, si precisa che non si ha notizia dei motivi per cui la documentazione è stata sequestrata.

Al contrario, dagli atti si evincono i reati contestati dai quali risulta una presunta violazione delle norme del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia).

Allo stato attuale l'immobile risulta dissequestrato e il procedimento penale chiuso per intervenuta prescrizione.

Si allega Decreto di Archiviazione (All. n. 22).

Catanzaro, 19 maggio 2023

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Filippo Mauro



ELENCO ALLEGATI

1. Aereofotogrammetria
2. Visure Catastali – Foglio di Mappa – Planimetrie Catastali
3. Elaborato Planimetrico
4. Planimetria Progetto
5. Planimetria Rilevata – Planimetria Rapporti Aereoilluminanti
6. Documentazione Fotografica
7. Immagine Satellitare con foglio di mappa sovrapposto
8. Visura Conservatoria RR.II.
9. Accesso gli atti Agenzia delle Entrate
10. Certificazione debiti condominiali
11. Accesso agli atti Comune di San Sostene
12. Risposta comune di San Sostene
13. Accesso agli atti Procura di Catanzaro
14. Piano Quotato di Progetto
15. Rilievo C.T.U. Procura di Catanzaro
16. Norme Tecniche di Attuazione Comune di San Sostene
17. Regolamento Edilizio Comune di San Sostene
18. Attestato Prestazione Energetica (APE)
19. Invio c.t.u. del 17_04_2023
20. Invio c.t.u. del 19_04_2023
21. Osservazioni C.T.P.
22. Decreto di Archiviazione
23. Verbale di sopralluogo

