GEOMETRA
Errico Gaglianese
VIA MONS. GIROLAMO ROCCA, 22
CATANZARO - P.I. 02102390792
C.F. GGL RRC 74B10 C352Q

All'Ill.mo Giudice
del Tribunale di Busto Arsizio
Sezione Fallimentare

OGGETTO: Procedura Fallimentare n° 151/2016 R.G. Tribunale di Busto Arsizio.

FALLITO: [redacted]

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA e SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

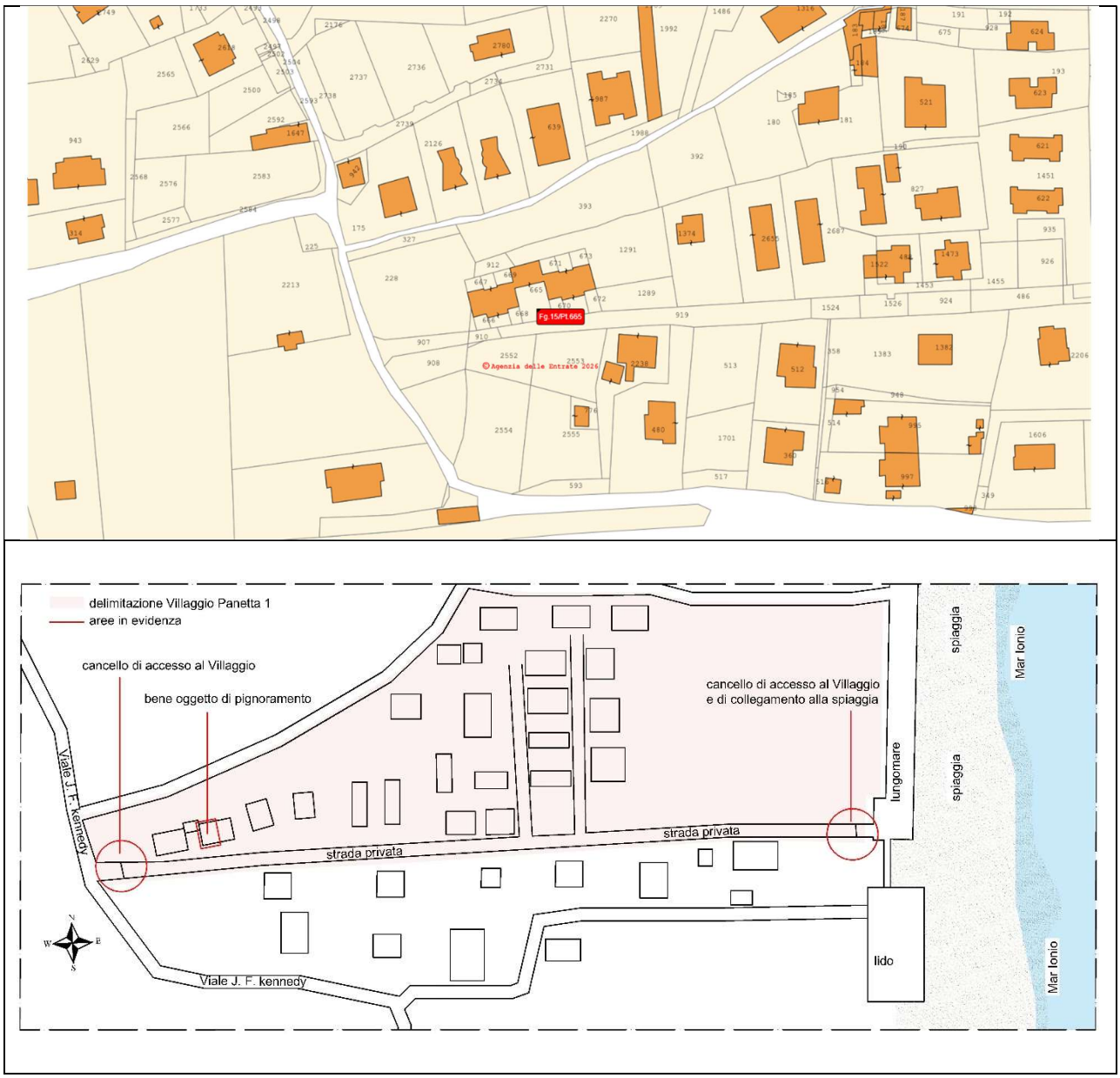
Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 27 Novembre 2025, relativamente alla Procedura fallimentare individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, nonché all'Albo dei periti del medesimo Tribunale, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, ho esaminato gli atti che mi sono stati trasmessi al fine di periziare l'immobile di che trattasi.
Dopo aver preso visione di quanto richiestomi e studiato i quesiti posti, ho esperito, in data 16/01/2026 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, per prendere visione, effettuare le dovute misurazioni ed in ultimo per predisporre una soddisfacente documentazione fotografica.
Prima di effettuare l'accesso all' immobile, ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale presente negli archivi informatici.
Con riferimento al contenuto della nomina ho redatto, la presente relazione tecnica che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli, seguendo le normali indicazioni di una nomina effettuata a seguito di una procedura esecutiva immobiliare:

1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà;
3. Stato di possesso del bene;
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

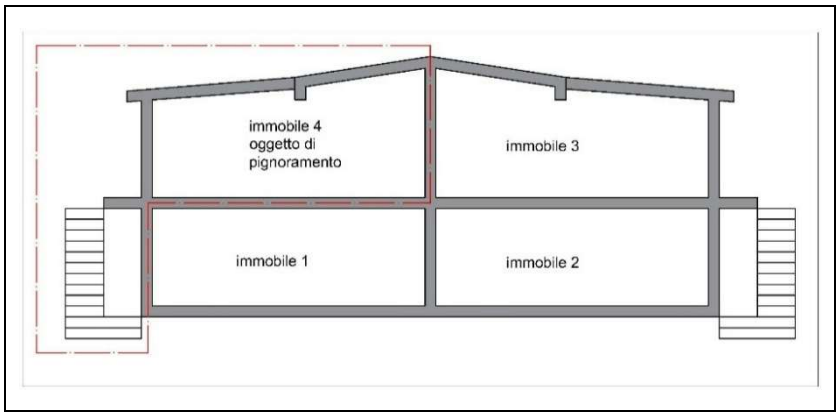
La procedura fallimentare n. 151/2016 tratta di un immobile sito in Viale John Fitzgerald Kennedy n. 75 di Davoli, Comune sito nella parte Sud della Provincia di Catanzaro. Il bene è ubicato nella zona marina del comune e dista poche centinaia di metri dalla spiaggia. Davoli Marina è un'attrezzata località turistico-balneare che registra un notevole incremento di presenze nei mesi estivi.
Detto immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 15 del Comune di Davoli (Cz), Particella n° 665, Subalterno 26.
La visura catastale storica (*Allegato I*), effettuata attraverso il portale telematico dell'ADE, riporta, quale unico intestatario, il sig. [redacted]. Il sig. [redacted] ha ottenuto la titolarità del bene in virtù di Atto Pubblico

di compravendita che è stato dichiarato nullo a seguito di Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Ragion per cui, l'unico proprietario del bene in oggetto è il sig. Scerbo Umberto Saverio, fallito della presente procedura. Si rimanda al punto 2 della presente relazione per le dovute specifiche in merito alla titolarità del bene. Nella figura riportata sotto, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.



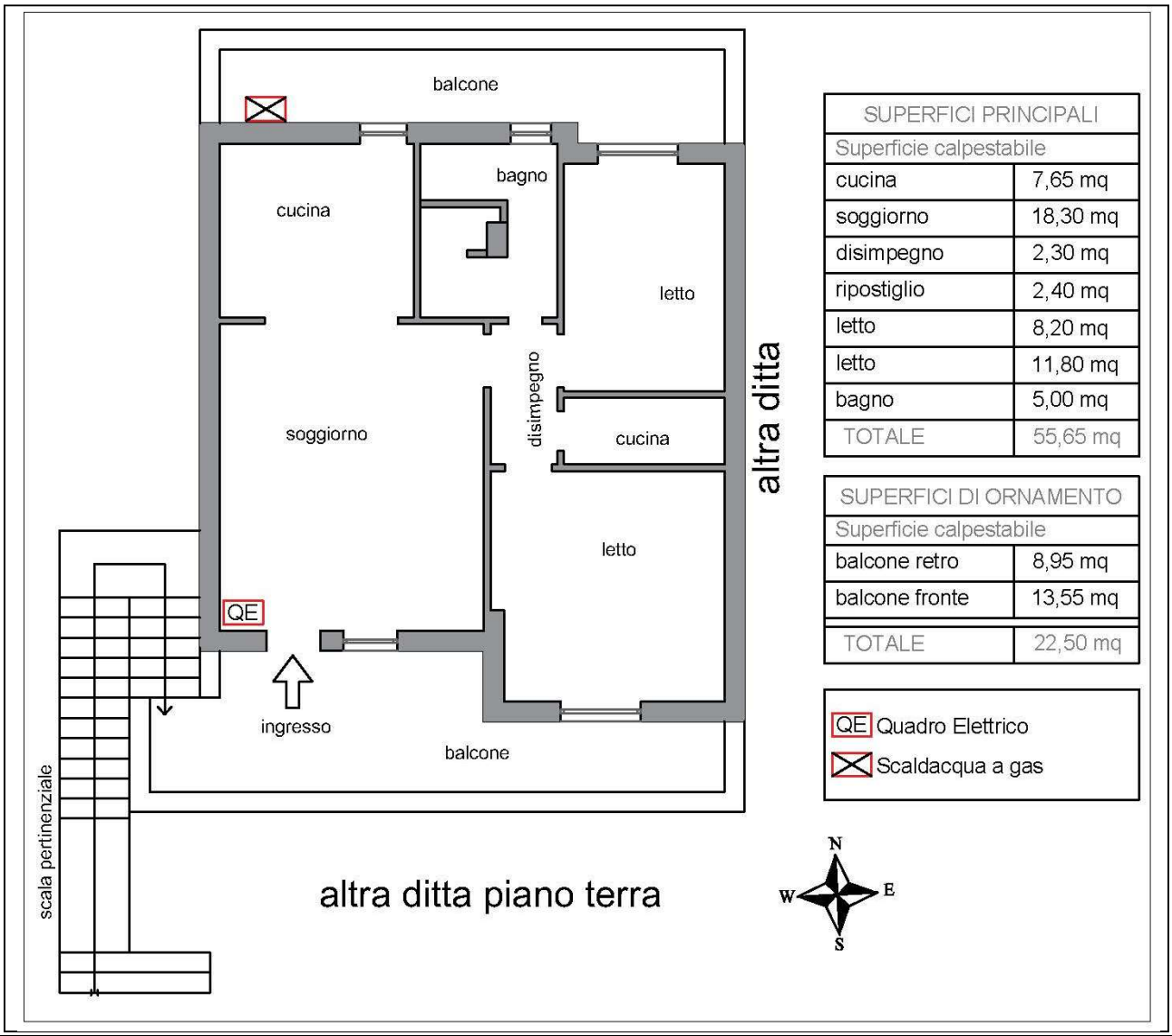
Lo schema planimetrico sopra riportato, illustra la posizione strategica del bene oggetto della presente perizia; in particolare lo stesso è sito all'interno di un villaggio, denominato *Panetta 1*, composto da diversi immobili architettonicamente differenti; il villaggio è accessibile sia sul fronte ovest che su quello est, rispettivamente dal Viale J. F. Kennedy e dal lungomare di Davoli Marina. Dallo schema sopra si evince come l'immobile oggetto di pignoramento, evidenziato come tale, è posto a poche centinaia di metri dal mare ed è collegato alla spiaggia dalla strada privata che serve il villaggio. Inoltre, nelle immediate vicinanze dell'accesso posto ad est, che dà sul lungomare e sulla spiaggia, vi è un lido balneare. L'ubicazione si rivela ottima, non solo per la possibilità di godere del mare a pochi passi con i relativi servizi, ma anche perché è semplice raggiungere la *S.S. 106 Jonica* sulla quale si trova ogni sorta di servizio nel tratto di non molti metri. Nel territorio di Davoli Marina, la *SS 106 Jonica* taglia longitudinalmente il centro abitato, costituendo l'asse viario principale per collegare il

paese alla costa e agli altri centri ionici. È l'arteria che porta il traffico da Sud Badolato, Santa Caterina sullo Ionio, Guardavalle ed i comuni della costa ionica ricadenti nella provincia di Reggio Calabria; verso Nord porta a Soverato e consente di raggiungere la città capoluogo ed oltre percorrendo tutta la Calabria.



Il bene, rilevato in fase di sopralluogo, è un immobile per civile abitazione, e fa parte di un complesso edilizio quadrifamiliare, composto quindi da quattro unità abitative indipendenti, distribuite su due livelli; ogni abitazione dispone di ingresso autonomo.
Per una migliore comprensione si rimanda allo schema accanto.

A livello planimetrico si presenta geometricamente regolare; la struttura è del tipo intelaiata, realizzata in cemento armato gettato in opera ed ha le tamponature in laterizi forati, mentre la copertura è del tipo a falde inclinate, con soletta in cemento armato sulla quale sono state posate delle tegole. A seguire la pianta dello stato di fatto.

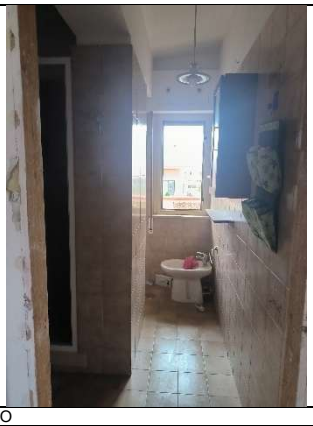
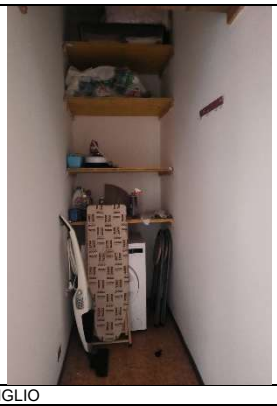
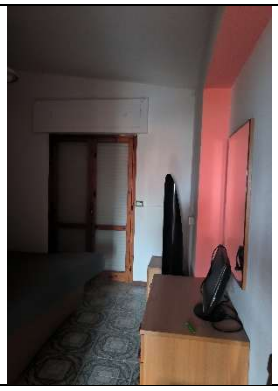


SUPERFICI PRINCIPALI	
Superficie calpestabile	
cucina	7,65 mq
soggiorno	18,30 mq
disimpegno	2,30 mq
ripostiglio	2,40 mq
letto	8,20 mq
letto	11,80 mq
bagno	5,00 mq
TOTALE	55,65 mq

SUPERFICI DI ORNAMENTO	
Superficie calpestabile	
balcone retro	8,95 mq
balcone fronte	13,55 mq
TOTALE	22,50 mq

QE Quadro Elettrico
Scaldacqua a gas

L' ingresso all'immobile è posto sul prospetto sud, allo stesso si accede salendo le scale di pertinenza che portano ad uno dei due balconi dell'immobili. L'ingresso si apre sul soggiorno, in fondo al quale è posta la cucina, con la quale crea un open space; dal soggiorno si accede al disimpegno che serve gli ambienti rimanenti, in particolare, un servizio igienico, due camere da letto e un piccolo ripostiglio. Dalla cucina e da una delle camere da letto si accede al balcone della facciata posteriore.
L'altezza degli ambienti è variabile, maggiore al centro e più bassa nei lati prospicienti, ad est e ad ovest, per via della copertura a falde che rappresenta il soffitto dell'unità immobiliare.
Gli ambienti appena descritti sono arredati con mobilio del tutto ordinario il cui stile è orientabile verso il moderno; le finiture, quali pavimentazione e rivestimenti, sono tipiche degli anni '80; sia nella cucina che nel bagno il rivestimento è a tutt'altezza, rispettivamente azzurro e beige. La tinteggiatura è basica di colore bianco, una tonalità più vivace è stata realizzata su una parete, solo in una delle due camere da letto.
Tutti i locali si caratterizzano da uno stato manutentivo mediocre, di fatto il bene non è abitabile e necessita di una ristrutturazione; tutte le porte interne sono state rimosse e si percepisce che ci sia stato un malfunzionamento dell'impianto elettrico in quanto in corrispondenza di alcune delle cassette di accensione dei punti luce vi sono delle macchie nere causate probabilmente da un corto circuito che ha generato la fiamma dei cavi elettrici. Di seguito alcune foto:

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>SOGGIORNO</td><td>CUCINA</td><td>BAGNO</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>LETTO</td><td>RIPOSTIGLIO</td><td>LETTO</td></tr>
</table>

Come anticipato, l'ingresso all'edificio è stato realizzato sul prospetto sud, raggiungibile attraverso delle scale esterne poste sul prospetto ovest e di pertinenza dell'immobile in oggetto. Il prospetto est è cieco come tipicamente succede nella tipologia edilizia quadrifamiliare; tale soluzione garantisce continuità strutturale, tutela della privacy e corretta delimitazione dei confini. Anche il prospetto ovest è cieco, per una probabile scelta architettonica in quanto prospetto servente di due unità. Restano i prospetti nord e sud che si possono considerare i principali e che sono caratterizzati dall'aggetto del solaio di copertura e del solaio di interpiano; in particolare quest'ultimo si presenta sottoforma di balconi.
La finitura esterna dei prospetti non presenta particolari in rilievo, se non la tipologia di intonaco strollato; gli stessi sono stati semplicemente tinteggiati di bianco, differendo dalla parte frontale degli

aggetti della copertura tinteggiata di un colore che si avvicina al bordeaux, risaltando sul resto. I balconi presentano dei parapetti in muratura, sui quali sono stati creati delle mezze lune; sono stati trattati con la stessa finitura dei prospetti e vi è stato posato un copri muro in cotto; mentre la scala è stata protetta con una ringhiera metallica dal colore marrone, ormai sbiadito dagli agenti atmosferici; la scala è rivestita in marmo, sia alzate che pedate, mentre sui pianerottoli e sui balconi è stata posata una pavimentazione dal colore molto scuro con cui si intendeva probabilmente riprendere quello del copri muro. Gli infissi esterni sono in pvc tinta bianca sul prospetto sud mentre in legno, color ciliegio, sul prospetto nord; tutti gli infissi sono provvisti di avvolgibile color grigio/bianco.
Anche esternamente lo stato manutentivo non è buono; soprattutto gli aggetti della copertura si presentano con superfici ammalorate e gli intonaci sono incoerenti; in alcuni punti sono visibili gli acciai di armatura. A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.


PROSPETTO SUD


PROSPETTO OVEST


BALCONE SUD – AGGETTO AMMALORATO


BALCONE NORD - AGGETTO AMMALORATO

L'immobile oggetto di perizia, è dotato di tutti gli impianti tradizionali di una comune civile abitazione. Da quanto accertato, tutte le utenze non sono funzionanti; come accennato ai paragrafi precedenti, sembra che ci sia stato qualche problema con l'impianto elettrico, probabilmente un corto circuito che ha causato il surriscaldamento dei cavi provocando scintille o fiamme in corrispondenza di alcune cassette dei pulsanti di accensione dei punti luce.
Il contatore dell'energia elettrica si trova in un apposito box installato in una nicchia ricavata subito a sinistra dell'ingresso. Non è stato possibile individuare e visionare il contatore dell'acqua.
Il bene non è provvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento; la produzione di acqua calda sanitaria era garantita da una caldaia a gas, alimentata da una bombola, ed installata sul balcone posto a nord, oggi non funzionante. A seguire riporto la documentazione fotografica a corredo della

descrizione, rimandando alla pianta dello stato di fatto riprodotta alle pagine precedenti, sulla quale sono indicate le posizioni dei vari componenti impiantistici più importanti.

		
NICCHIA CONTATORE ELETTRICO	CALDAIA A GAS	PRESE ELETTRICHE DISMESSE

2. *TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:*

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26 Categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani ed ha una rendita catastale di € 340,86.
Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted], Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016.
Come anticipato al precedente punto della presente relazione, il sig. [redacted], non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022.
Per quanto appena relazionato, il Sig. [redacted], fallito nella presente procedura, è unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per via della stessa procedura.
All'uopo specifico che per la rettifica della corretta titolarità ho provveduto ad inoltrare istanza all'AdE compente per territorio, in data 12/03/2026, pertanto all'esito dell'istruttoria, anche dal punto di vista catastale, l'intestazione dovrebbe tornare all'originario proprietario in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Monteleone a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997.

3. *STATO DI POSSESSO DEL BENE:*

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile oggetto di perizia, si può affermare con certezza che questo non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato, anche perché allo stato attuale non è abitabile, e che lo stesso sig. [redacted] non ne abbia il possesso.
Da quanto accertato in fase di sopralluogo, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono disattivate e si evince con certezza che gli spazi non sono adibiti ad un uso continuativo ed utilizzati giornalmente.

4. *CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA*

Le procedure e i metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono:

- il metodo del confronto di mercato *(basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare)*;

- il metodo finanziario o reddituale *(in termini generali, è una forma di analisi dell'investimento. Si basa sulla capacità di un immobile di genere un beneficio, in genere un utile monetario, e sulla conversione di tale beneficio nel suo valore attuale)* che può essere utilizzato in modo efficace ed affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti;
- il metodo dei costi *(basato sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza o incrementato qualora ne ricadano le condizioni).*

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.
Per il bene in oggetto ho individuato il Metodo del Confronto di Mercato *(MCA – Market Comparison Approach)* in quanto è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato del bene da valutare e la zona di ubicazione è nota, risultando quindi, a parere dello scrivente, la scelta migliore da adottare.
Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni, proprie, che saranno dettagliatamente motivate in seguito.
Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

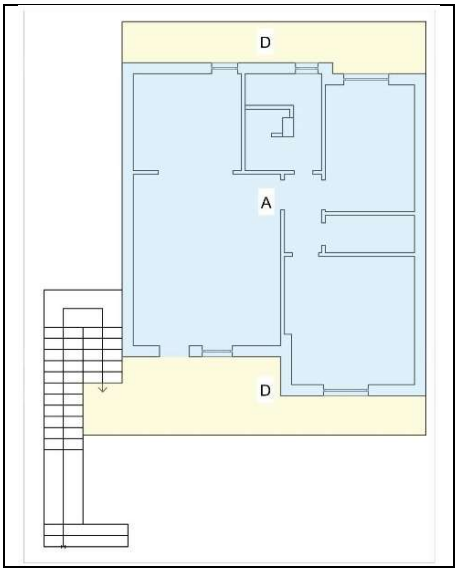
- *Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;*
- *Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;*
- *Sintesi estimativa e sistema di stima.*

4.1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

Prima di iniziare il procedimento di stima è necessario definire la superficie del bene oggetto di perizia. Il criterio utilizzato è quello indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari per la determinazione della superficie commerciale, ed è riassunto nella seguente tabella:

Tabella per il calcolo della superficie della superficie commerciale

A/4 abitazioni di tipo popolare		Incidenza %	Calcolo della superficie commerciale			
			Superficie lorda in mq	Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
Ambienti	Descrizione		(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	100%	67,75	1,00		67,75
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	30%	24,20	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m2	7,26
		10%	0,00	0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m2	0,00
Superficie commerciale finale						75,01



La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a circa mq 75,00.
Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo a lato. Dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come "A" sono considerate al 100% della loro superficie (*superficie lorda* dei v*ani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6*);

- balcone e terrazzi sono determinati secondo quanto dettato dalla lettera "D", (*Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale; per detta superficie fino a 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 30%, per quella eccedente i 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 10%*).

4.2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto della presente relazione, è ubicato nella zona marina, del Comune di Davoli, in provincia di Catanzaro.
Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (*GEOPOI*), sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso e alle relative quotazioni.
In particolare, considerando il bene da valutare, ho preso in oggetto:

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza "E1", Fascia corrispondente "suburbana", zona "litoranea";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell'area le "abitazioni civili";
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo 'normale', risultano avere:
  - *per le abitazioni civili, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 930,00 €/mq e un Max di 1150,00 €/mq*;
  - per *le abitazioni di tipo economico*, un valore compreso tra un Min di 840,00 €/mq e un Max di 1100,00 €/mq;
  - *per le ville e villini, un valore compreso tra un Min di 1100,00 €/mq e un Max di 1400,00 €/mq*;
- il riferimento temporale dei dati, I semestre 2025 (*ultimo semestre pubblicato al momento della stima*).

A seguire l'immagine completa, con zona omogenea di mercato appena descritta, tratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: CATANZARO
Comune: DAVOLI
Fascia/zona: Suburbana/MARINA%20DI%20DAVOLI%20(FASCIA%20LITORANEA)
Codice zona: E1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	4,1	5,2	N

Stampa Legenda



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la

comparazione, prendendo in riferimento tre immobili *(che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono identificati come comparables – rispettivamente C1-C2-C3)* da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione *(definito subject - S)*.

Di seguito quindi riporto uno stralcio riassuntivo dei comparabili selezionati dopo accurata ricerca, da cui ho attinto i dati per i calcoli che successivamente espongo.

COMPARABLE 1	**Villa in Vendita in Viale Cassiodoro 249 a Davoli** € **420.000** 180 m² 8 locali 5 bagni 1 Villa unifamiliare su Viale Cassiodoro, con accesso da strada privata, disposta su un unico livello. La villa all'interno è composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, studio, 3 stanze da letto, 3 bagni, e ripostiglio.
COMPARABLE 2	**Trilocale in Vendita in Viale J.F. Kennedy 75 a Davoli** € **155.000** 70 m² 3 locali 1 bagno piano terra Appartamento posto al piano terra, situato in posizione comoda, nelle immediate vicinanze del lungomare di Davoli. L'appartamento è composto da ampio soggiorno, luminoso e funzionale con cucina a vista, bagno finestrato e due camere da letto. Dotato di corte esterna privata, ideale per momenti di relax all'aperto.
COMPARABLE 3	**Villa in Vendita in Via Cristoforo Colombo 12 a Davoli** € **360.000** 210 m² 6 locali 3 bagni 1 Davoli marina a pochi metri dal mare, in contesto residenziale signorile. Taverna soggiorno con angolo cottura, camera, dispensa e bagno: Piano terra: salone, camera, bagno e portico coperto,

I tre immobili selezionati, sono tutti ubicati nello stesso quartiere del bene oggetto della valutazione. Detti immobili sono tutti classificabili come abitazioni civili.

Di questi, ho attentamente studiato le caratteristiche e visionato le foto allegate, ritenendo quindi che possano essere considerati attendibili i valori esposti, dunque, utili al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

Nella tabella a seguire è sintetizzato il confronto tra gli immobili i cui prezzi sono noti (*Comparables C_1 – C_2 – C_3*), mentre, il prezzo dell'immobile oggetto di stima *(subject)* è l'incognita da calcolare (*riportato nella colonna S*).

PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C_1	C_2	C_3	S
Locali	8	3	6	4
Superficie commerciale (mq)	180,00	70,00	210,00	75,01
Bagni	5	1	3	1
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	ristrutturato	abitabile	abitabile	da ristrutturare
Piano	terra	terra	terra	primo
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	si	si	si	no
Terrazzo	no	no	si	no
Balconi	no	no	no	si
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	420 000,00 €	155 000,00 €	360 000,00 €	?

4.3 - ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (**C_1, C_2 e C_3**) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultimo semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili.

Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.

La tabella, di cui a seguire, illustra quanto appena descritto e mette in evidenza i Prezzi Noti relativi ai tre Comparables (*immobili dal valore commerciale noto*).

PARAMETRI	COMPARABLES		
	C_1	C_2	C_3
Prezzo (€)	420 000,00 €	155 000,00 €	360 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	180,00	70,00	210,00
Prezzo Noto	2 333,33 €	2 214,29 €	1 714,29 €

4.4 - SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (*comparables*) in esame.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore.

Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative.

Si otterrà così il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "*Sistema di Stima*".

Detto "*Sistema di Stima*" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti.

La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare.

A seguire, il nomenclatore attraverso cui si estrapolano i valori in funzione delle caratteristiche qualitative, caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima, attribuendo un valore numerico alle singole caratteristiche, così da ottenere una reale differenziazione tra i comparabili.

A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85	0,85	0,89	0,85	0,89
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		0,85	0,89	0,85	0,89

B- Caratteristiche intrinsiche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,70				
3	0,60				
4	0,50				
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80	0,80	0,80	0,80	
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70				0,71
VALORE APPLICATO		0,80	0,80	0,80	0,71
SUBTOTALI PRODOTTI (B)		**0,80**	**0,80**	**0,80**	**0,71**

C- Caratteristiche intrinsiche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50	1,50			
abitabile(condiz. Normali)	1,00		1,00	1,00	
da ristrutturare	0,60				0,50
VALORE APPLICATO		1,50	1,00	1,00	0,50
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85	0,85	
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				1,00
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
VALORE APPLICATO		0,85	0,85	0,85	1,00
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)					
Assente(p.t. e 1°)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,70	0,80	0,70	0,70
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,05	1,05	1,05	1,00
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	1,05	2,00
VALORE APPLICATO		1,62	1,85	0,85	1,26
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
VALORE APPLICATO		1,05	1,05	1,05	1,05
SUBTOTALI PRODOTTI (C)		**2,16**	**1,65**	**0,76**	**0,66**

D- Caratteristiche intrinsiche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
VALORE APPLICATO		1,30	1,30	1,30	1,30
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10		1,10		1,10
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00		1,00	
VALORE APPLICATO		1,00	1,10	1,00	1,10
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		1,30	1,43	1,30	1,43
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		2,25	1,89	0,79	0,67

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,85	2,25
Comparable C2	0,89	1,89
Comparable C3	0,85	0,79
Subject	0,89	0,67

Ottenuti i valori delle caratteristiche estrinseche ambientali (CEA) e caratteristiche intrinseche posizionali (CIP), si applica il Sistema di Stima.
Il Sistema di Stima, per come già accennato, è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore V_1 che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi noti di riferimento (*i cui valori matriciali saranno tutti settati ad 1,00*);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa V_2 e V_3, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE				PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.		
Comparable C1	1	-0,04	1,58		2 333,33 €
Comparable C2	1	0,00	1,22		2 214,29 €
Comparable C3	1	-0,04	0,12		1 714,29 €

Si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV) per verificare se la matrice di cui sopra sia invertibile.

DETERMIN. MV:	-0,059

Verificato che la matrice sia invertibile, si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Infine, si moltiplica l'Inversa della Matrice di Valutazione MV ottenuta, per il Vettore dei Prezzi Noti, acquisendo il Valore Unitario di applicazione (V_1) dell'immobile da valutare.

INV. (MV)		
-0,8304	1	0,830424
-18,773	25	-6,22711
0,68335	0	-0,68335

Inv (MV) x PN
1700,21
878,68
423,03

L'incognita V_1 = 1700,21 €/mq è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

Nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

DETERMINAZIONE		Valore Unitario	Superficie	Prezzo
VALORE DI MERCATO =	(VU*S)=	1 700,21 €	75,01	127 533,01 €

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nella superficie totale inoltre, le caratteristiche dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri, attribuiscono il valore totale all'immobile in funzione delle dotazioni dello stesso.

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Ottenuto il dato dal calcolo analitico, per come sopra esposto, ritengo sia doveroso effettuare ulteriori considerazioni sul bene oggetto di stima al fine di raggiungere quello che è il più probabile valore di mercato, anche in funzione di elementi non tabellari o di confronto.
Di fatto, ritengo che per tutte le caratteristiche ampiamente descritte, il valore di mercato appena desunto con la stima analitica, sia congruo, ma lo stato conservativo dello stesso ne determina un leggero deprezzamento; in particolare il bene necessita di una ristrutturazione integrale sia degli ambienti interni, con sostituzione anche degli impianti tecnologici, sia in copertura e sulle facciate, per via dell'importante ammaloramento del calcestruzzo e degli intonaci che gravano comunque anche sugli altri proprietari trattandosi di parti comuni.
Se pur dette indicazioni sono già considerate nel calcolo esposto in precedenza, con le dovute parametrizzazioni, ritengo tecnicamente corretto considerare un minimo deprezzamento, che sarebbe stato ancora superiore qualora il bene non fosse dotato di stradina privata che sfocia direttamente sul lungomare.


Vista interna Cancello


Vista esterna cancello


Lungomare di Davoli

Per cui, in definitiva, considerando le caratteristiche qualitative e quantitative del bene, a parere dello scrivente, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari,** in cifra tonda, **ad € 120.000,00** (*diconsi euro centoventimila/00*).
Basandosi su una ricerca effettuata consultando i vari siti internet delle agenzie immobiliari locali, il dato appena desunto, trova anche corrispondenza nell'andamento del mercato immobiliare attuale.

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene oggetto di stima, dettagliatamente descritto al punto uno della presente relazione, è un immobile che si sviluppa su unico livello e fa parte di un complesso quadrifamiliare. L'appartamento è composto da ambienti le cui dimensioni risultano standard e tali da non consentire quindi un frazionamento funzionale.
Ragion per cui non è possibile individuare più di un lotto, né tanto meno conveniente in quanto i costi sarebbero elevati e ridurrebbero comunque l'appetibilità del bene.

6. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETA':

Il sig. [redacted] è unico proprietario dell'immobile sito Viale J. F, Kennedy del Comune di Davoli, località marina, provincia di Catanzaro che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26.
Non esistendo comproprietà del bene non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni in quanto non trova applicazione l'art. 1114 del Codice Civile.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. [redacted], in qualità di Amministratore Pro-Tempore del Villaggio "*Panetta 1*" che costituisce condominio, non esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato; vi sono d'altra parte gli oneri condominiali ordinari di gestione il cui costo stimato da versare alla data del 01/01/2026 è di € 563,13; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (*Allegato II*), contenente le specifiche della situazione dei versamenti del Sig. [redacted]
Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted] Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016.
Il sig. [redacted], come ampiamente descritto, non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Ragion per cui l'intestatario del bene oggetto di pignoramento è il Sig. [redacted], avente diritto per l'intera proprietà considerata la validità dell'ultimo atto di compravendita quello rogato dal Notaio Monteleone a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997.

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Davoli in data 11/12/2025.

Dalla lettura dello stesso si può affermare che il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, ha la seguente destinazione:

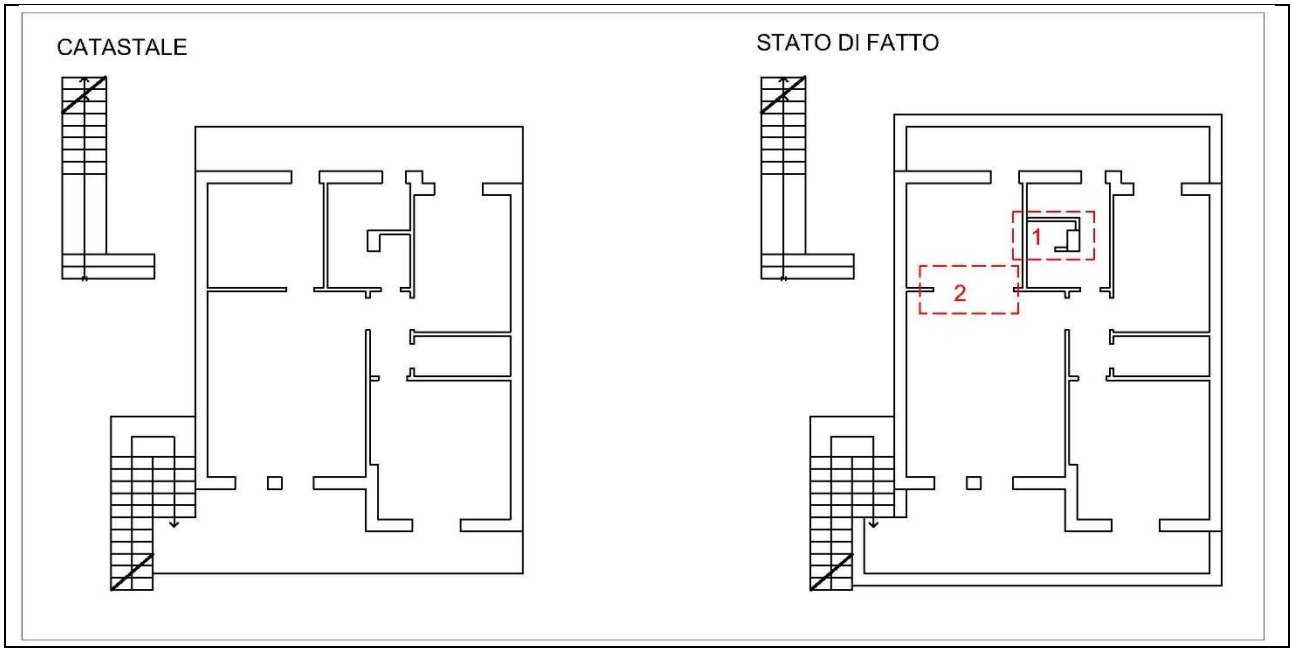
- **C** *espansione soggetta anche alla edificazione*

Inoltre il Certificato non attesta che l'immobile in oggetto, rientra nella perimetrazione soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/1927 (*Usi Civici*) anche se non è stata svolta attività demaniale secondo le indicazioni della Legge Regionale 18/2007 e del suo regolamento di attuazione n. 15/2024. Lo stesso CDU espone gli altri vincoli, secondo cui:

- l'area ricade all'interno di quella attenzionata dal rischio R/2;
- l'area in esame è soggetta a vincoli tutori di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- l'area in esame non ricade nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco;
- l'area in esame è classificata con pericolosità idraulica P1.

Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione *(Allegato III)* per visionarne il contenuto integrale.

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene, in sede di sopralluogo, avvenuto in data 16/01/2026, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità non sostanziali tra la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento, e lo stato dei luoghi.



Nell'immagine di cui sopra, è rappresentato il confronto tra la pianta dello stato di fatto e quella catastale; inoltre, vengono evidenziate le difformità cosi come descritte a seguire:

- Identificata come "1", è la difformità di tipo distributivo che vede allo stato di fatto la modifica di un tramezzo nel locale bagno, realizzato sul lato opposto rispetto al catastale;
- Identificata come "2", è la difformità di tipo distributiva; allo stato di fatto il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno presenta un'apertura molto più larga rispetto a quanto riportato sul catastale.

Quanto esplicitato fin qui non è sufficiente a definire l'immobile "regolare", perché è indispensabile confrontare oltre che la planimetria catastale e lo stato di fatto, anche quella depositata presso gli uffici dell'amministrazione comunale di Davoli. Per cui, ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli Atti (*in data 10/12/2025*), al fine di visionare ed estrarre copia di quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistica.

Dopo numerosi solleciti, solo in data 28/01/2026, ho potuto visionare la documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto, ricevuta tramite posta elettronica dal tecnico funzionario del Comune di Davoli. In particolare, agli Atti è presente la *Concessione Edilizia n. 869/1982 del 10/02/1982 (Allegato IV)* che autorizzava "*l'esecuzione di lavori di costruzione di n. 2 fabbricati rurali*". Le planimetrie autorizzate con la Concessione Edilizia non sono quelle riportate agli Atti catastali. Di fatto gli elaborati rappresentano un immobile architettonicamente difforme rispetto allo stato di fatto e a quanto riportato agli Atti catastali.
Ragion per cui, ho presupposto che ci fosse stata una Variante in corso d'opera o che il fabbricato fosse stato sottoposto a istanza di Condono Edilizio; per cui ho contattato nuovamente il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Davoli per approfondire la ricerca; lo stesso tecnico mi ha comunicato che senza fornire gli estremi di una qualsivoglia pratica non poteva risalire ad alcuna documentazione se non a quella già trasmessa - *Concessione Edilizia n. 869/1982.*
Ciò specificato, ho ritenuto opportuno contattare il Dott. [redacted], come già accennato, Amministratore Pro Tempore del Villaggio in cui è sito il bene oggetto di pignoramento, al quale ho chiesto la gentilezza di una ricerca tra i dati in suo possesso, al fine di comprendere se fosse stata in qualche modo documentata una variante. Di fatto, il Dott.[redacted]è risalito alla *Concessione Edilizia n. 19 del 4/7/1988* autorizzata a seguito di istanza di Condono Edilizio, relativa proprio all'immobile di cui all'oggetto.
Quanto in possesso dall'Amministratore non è stato sufficiente a verificare la conformità rispetto allo stato di fatto in quanto non vi sono elaborati grafici.
Pertanto ho effettuato un'ulteriore richiesta di Accesso agli Atti dell'Amministrazione comunale di Davoli, in data 12/02/2026, con gli estremi della Concessione edilizia di cui all'istanza di condono. Anche in questo caso, dopo numerosi solleciti solo in data 12/03/2026 ho ricevuto la documentazione richiesta; anche questa documentazione è priva di elaborati grafici; sono presenti solo i modelli *47/85 A, B, C, D, R (Allegato V)*, relativi alla domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria (*Legge 28 febbraio 1985 n. 47*), cosiddetto Condono Edilizio. Dal modello 47/85 B, si evince però che l'istanza era atta a sanare l'abuso volumetrico; sullo stesso modello è riportato un elenco di documentazione allegata alla domanda, tra cui l'accatastamento.
Ritengo pertanto che, nonostante non sia dimostrabile, per via dell'assenza di elaborati grafici negli uffici comunali, l'istanza di condono di cui sopra, e la successiva *Concessione Edilizia n. 19 del 4/7/1988,* abbiano reso l'immobile conforme a quanto riportato oggi agli atti catastali proprio perché all'istanza era allegato l'accatastamento, come riprodotto nell'immagine stralcio del modello che riporto a fianco.


fino a 3 rate ☑ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐
Documentazione allegata
accatastamento
Data
Firma del richiedente

Si può quindi affermare che, per quanto fin qui relazionato, le difformità catastali coincidano con quelle urbanistiche.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Come descritto al paragrafo precedente, l'immobile, allo stato attuale presenta delle difformità dal punto di vista catastale nonché urbanistiche, che sono comunque tutte sanabili.
La procedura che si consiglia di intraprendere è quella della C.I.L.A. in sanatoria *(pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato)*, da effettuarsi attraverso il portale SUE e con la quale sanare le *difformità distributive interne* non sostanziali.
I costi per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione, redazione del nuovo DocFa, versamento all'AdE ecc, sono stimati in circa € 3.000,00 (*€uro tremila/00*).

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente procedura, come meglio esplicato al punto uno della relazione, è dotato degli impianti standard (*idrico/sanitario*). Allo stato attuale, gli impianti stessi non risultano funzionanti e non sono corredati di certificazione ai sensi della vigente normativa (*L. 37/2008*). Da quanto accertato inoltre, le utenze non sono attive.
Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica- Allegato VI*)); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti.
La classe energetica ottenuta è "G", in una scala di classificazione che va dalla "A" alla "G", in cui la "A" è la classe energetica più efficiente, mentre la "G" quella meno efficiente.
L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 02/02/2026 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 2026020207904248581 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 83781 del 02/02/2026. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 02/02/2036.

12. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene**; il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito in Viale John Fitzgerald Kennedy n. 75 di Davoli. Detto immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 15 del Comune di Davoli (Cz), Particella n° 665, Subalterno 26. Lo stesso è ubicato all'interno di un villaggio, denominato *Panetta 1*, posto a poche centinaia di metri dal mare.

2. **Titolo di proprietà del bene**; Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted], Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016. Come anticipato al precedente punto della presente relazione, il sig. [redacted], non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Per quanto appena relazionato, il Sig. [redacted], fallito nella presente procedura, è unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per via della stessa procedura in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Monteleone a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997.

3. **Stato di possesso del bene;** dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile oggetto di perizia, si può affermare con certezza che questo non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato e che lo stesso non ne ha il possesso.

4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni, il bene è stato valutato in € 120.000,00 (*€uro centoventimila/00*) in cifra tonda.

5. **Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 151/2016 è un appartamento per civile abitazione di dimensioni standard. Non è supportabile alcuna suddivisone in lotti perché farlo avrebbe dei costi rilevanti, inficerebbe l'attuale destinazione d'uso riducendone notevolmente il valore.

6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** Il sig. [redacted] è unico proprietario dell'immobile sito Viale J. F, Kennedy del Comune di Davoli, località marina, provincia di Catanzaro che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26. Non esistendo comproprietà, non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.

7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. [redacted], in qualità di Amministratore Pro Tempore del Villaggio "*Panetta I*"che costituisce condominio, non esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato; vi sono d'altra parte gli oneri condominiali ordinari di gestione il cui costo stimato da versare alla data del 01/01/2026 è di € 563,13; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (*Allegato II*), contenente le specifiche della situazione dei versamenti del Sig. [redacted]. Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità.

8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted], Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016. Il sig. [redacted], come ampiamente descritto, non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Ragion per cui l'intestatario del bene oggetto di pignoramento è il Sig. [redacted] avente diritto per l'intera proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997.

9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** esistono vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Davoli in data 11/12/2025. Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione catastale, si può affermare che allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità catastali e urbanistiche non sostanziali, di natura distributiva.

10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di cui al punto precedente, sono sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo è pari presuntivamente a **€ 3.000,00** (*€uro tremila/00*), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria, della quota sanzionatoria, della parcella tecnica e l'aggiornamento della planimetria catastale.

11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** il bene è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), allo stato di fatto non attivi e in disuso. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito, restando comunque disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni che dovessero necessitare.

Catanzaro, 16/03/2026

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro
Iscrizione Albo N. 2892

IL TECNICO
.....
GEOM. ERRICO GAGLIANESE)

Visto agli atti
In data: 30/03/2026

GEOMETRA
Errico Gaglianese
VIA MONS. GIROLAMO ROCCA, 22
CATANZARO - P.I. 02102390792
C.F. GGL RRC 74B10 C352Q

All'Ill.mo Giudice
del Tribunale di Busto Arsizio
Sezione Fallimentare

OGGETTO: Procedura Fallimentare n° 151/2016 R.G. Tribunale di Busto Arsizio.

FALLITO: [redacted].

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 27 Novembre 2025, relativamente alla Procedura fallimentare individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, facendo seguito alla nomina, all'esame della documentazione, ho esperito le operazioni peritali e depositato, in data 17/03/2026, la relazione contenente la stima del bene pignorato.
Nei giorni, la curatrice mi ha chiesto di effettuare l'ispezione ipotecaria ed integrare il punto "7". Nel frattempo, avendo ricevuto risposta all'istanza richiamata al punto "2" della relazione, provvedo ad aggiornare lo stato all'attualità. Pertanto, a conclusione dell'incarico, con la presente integro la Relazione del 17/03/2026 sostituendo i soli punti 2 e 7, che devono quindi qui intendersi totalmente riscritti con quanto di seguito.

2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26 Categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani ed ha una rendita catastale di € 340,86.
Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted] Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016.
Come anticipato al precedente punto della presente relazione, il sig. [redacted] non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022.
Per quanto appena relazionato, il Sig. [redacted] fallito nella presente procedura, è unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per via della stessa procedura.
All'uopo specifico che, in data 12/03/2026 ho inoltrato Istanza di rettifica della corretta titolarità all'AdE compente per territorio. In data 23/03/2026 mi è stato notificato l'esito negativo dell'istruttoria (*Allegato VI*) con l'indicazione che non è mai stata presentata la Voltura. Pertanto, al fine di riportare l'intestazione all'originario proprietario, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997, è necessario depositare la documentazione di Voltura che sarà effettuata presumibilmente in data 31/03 p.v.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. Tommaso Isabello, in qualità di Amministratore Pro-Tempore del Villaggio "*Panetta 1*" che costituisce condominio, non

Firmato Da: Gaglianese Errico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 4d23b0

esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato; vi sono d'altra parte gli oneri condominiali ordinari di gestione il cui costo stimato da versare alla data del 01/01/2026 è di € 563,13; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (*Allegato II*), contenente le specifiche della situazione dei versamenti del Sig. [redacted]
Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità.

A prosecuzione delle indagini, ho esperito ispezione ipotecaria (T107276 - *Allegato VII*) interrogando il sito dell'AdE, a seguire si riporta l'elenco sintetico delle formalità che risultano iscritte sul bene:

- **Trascrizione** del 08/07/2016 - Registro Particolare 6978 Registro Generale 8991 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 21238/7495 del 20/06/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1564 del 25/11/2022 (NULLITA'). Immobili attuali.
- **Trascrizione** del 18/01/2018 - Registro Particolare 761 Registro Generale 875 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2708/2017 del 03/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 173 del 01/02/2023 (DISSEQUESTRO)

Nelle sotto ispezioni (T1 107276 - *Allegato VIII*), si può leggere che sull'immobile, con atto esecutivo cautelare del 03/01/2018, era stato emesso dal Tribunale di Busto Arsizio, un "Decreto di sequestro preventivo" su richiesta effettuata da parte della Guardia di Finanza di Soverato.
Questo risulta dissequestrato, con annotazione presentata il 01/02/2023.

Inoltre, (T1 107276 - *Allegato IX*) nel servizio dei registri immobiliari, risulta presentata dal 25/11/2022, la seguente annotazione:

- CON IL TRASCRIVENDO ATTO SI E' PROCEDUTO AL DEPOSITO E CONFERMA DI SCRITTURA PRIVATA DEL 20 MAGGIO 2005, REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANZARO IL 26 GENNAIO 2015 AL N.104, SERIE 3^, [redacted] PER IL PREZZO DI EURO 40.000,00 (QUARANTAMILA), VENDEVA A [redacted] CHE ACCETTAVA, LA PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO IN DAVOLI AL VIALE J.F. KENNEDY,N.75, CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 3, COMPOSTO DI CINQUE VANI E MEZZO CATASTALI, INCLUSA SCALA AL PIANO TERRA, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 15, PARTICELLA 665, SUBALTERNO 24. A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL 24 NOVEMBRE 2014 N.29605.1/2014 PROT.N.CZ0120057 IL SUBALTERNO 24 E' STATO SOPPRESSO, SCATURENDO DALLO STESSO IL SUB 26.

CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene**; il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito in Viale John Fitzgerald Kennedy n. 75 di Davoli. Detto immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 15 del Comune di Davoli (Cz), Particella n° 665, Subalterno 26. Lo stesso è ubicato all'interno di un villaggio, denominato *Panetta 1*, posto a poche centinaia di metri dal mare.

2. **Titolo di proprietà del bene**; Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted], Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016. Come anticipato al precedente punto della presente relazione, il sig. [redacted], non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Per quanto

Firmato Da: Gaglianese Errico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 4d23b0

appena relazionato, il Sig. [redacted], fallito nella presente procedura, è unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per via della stessa procedura in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997. Dal punto di vista catastale, la titolarità sarà ripristinata all'esito della presentazione della Voltura.

3. **Stato di possesso del bene;** dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile oggetto di perizia, si può affermare con certezza che questo non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato e che lo stesso non ne ha il possesso.

4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni, il bene è stato valutato in € 120.000,00 (*€uro centoventimila/00*) in cifra tonda.

5. **Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 151/2016 è un appartamento per civile abitazione di dimensioni standard. Non è supportabile alcuna suddivisone in lotti perché farlo avrebbe dei costi rilevanti, inficerebbe l'attuale destinazione d'uso riducendone notevolmente il valore.

6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** Il sig. [redacted] è unico proprietario dell'immobile sito Viale J. F, Kennedy del Comune di Davoli, località marina, provincia di Catanzaro che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 15 del Comune di Davoli (Cz), P.lla n. 665, subalterno n. 26. Non esistendo comproprietà, non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.

7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. Tommaso Isabello, in qualità di Amministratore Pro Tempore del Villaggio "*Panetta I*"che costituisce condominio, non esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato; vi sono d'altra parte gli oneri condominiali ordinari di gestione il cui costo stimato da versare alla data del 01/01/2026 è di € 563,13; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (*Allegato II*), contenente le specifiche della situazione dei versamenti del Sig. [redacted] Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità.
   L'ispezione ipotecaria effettuata in data il 20/03/2026 riporta le seguenti trascrizioni:
   - **Trascrizione** del 08/07/2016 - Registro Particolare 6978 Registro Generale 8991 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 21238/7495 del 20/06/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
     2. Annotazione n. 1564 del 25/11/2022 (NULLITA'). Immobili attuali.
   - **Trascrizione** del 18/01/2018 - Registro Particolare 761 Registro Generale 875 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2708/2017 del 03/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
     2. Annotazione n. 173 del 01/02/2023 (DISSEQUESTRO)

8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio [redacted] Sede di Soverato, Repertorio n. 21238 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/07/2016. Il sig. [redacted] come

Firmato Da: Gaglianese Errico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 4d23b0

ampiamente descritto, non ha titolarità sull'immobile oggetto di perizia nonostante catastalmente risulti unico proprietario. In particolare, l'Atto di compravendita di cui sopra, è stato dichiarato nullo con Sentenza n.440/2022 pubblicata il 23/03/2022, RG n. 5701/2020, Repertorio n. 870/2022 del 24/04/2022. Ragion per cui l'intestatario del bene oggetto di pignoramento è il Sig. [redacted] avente diritto per l'intera proprietà in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] a Serra San Bruno (VV) l'11/10/1993, Repertorio n. 8943, Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997.

9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** esistono vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Davoli in data 11/12/2025. Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione catastale, si può affermare che allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità catastali e urbanistiche non sostanziali, di natura distributiva.

10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di cui al punto precedente, sono sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria il cui costo è pari presuntivamente a **€ 3.000,00** (*€uro tremila/00*), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria, della quota sanzionatoria, della parcella tecnica e l'aggiornamento della planimetria catastale.

11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** il bene è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), allo stato di fatto non attivi e in disuso. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito, restando comunque disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni che dovessero necessitare.

Catanzaro, 25/03/2026

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro
Iscrizione Albo N. [redacted]

IL TECNICO

.....

(GEOM. ERRICO GAGLIANESE)

Firmato Da: Gaglianese Errico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 4d23b0

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/12/2025**
Ora: **17:25:37**
Numero Pratica: **T338451/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/12/2025

Dati identificativi: Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665**

Classamento:
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Indirizzo: VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 75 Interno 3 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **79 m²**

Intestati catastali

1. [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dall'impianto al 24/11/2014
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 24/11/2014
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**

VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

Indirizzo

dall'impianto al 01/10/2011
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
CONTRADA TIGANI Scala C3 Interno 3 Piano T
Partita: **1251**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 01/10/2011 al 24/11/2014
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
VIA TIGANI Scala C3 Interno 3 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0247976 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 57243.1/2011)

dal 24/11/2014
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 75 Interno 3 Piano T-1

VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

Dati di classamento

dall'impianto al 30/09/1991
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
Partita: **1251**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 30/09/1991 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
Rendita: **Lire 545**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **1002385**

VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 13/04/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 551/1980)

dal 01/01/1992 al 24/11/2014
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
Rendita: **Euro 309,87**
Rendita: **Lire 600.000**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Partita: **1002385**

dal 24/11/2014 al 22/10/2015
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3[a)]**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 22/10/2015
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3[a)]**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2015 Pratica n. CZ0108296 in atti dal 22/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34134.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Totale: **88 m²**
Totale escluse aree scoperte : **79 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/11/2014, prot. n. CZ0120057

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di DAVOLI (D257)(CZ) Foglio 15 Particella 665 Sub. 24

➢ **1.** [redacted]
dall'impianto al 18/04/1990
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

➢ **1.** [redacted]
dal 18/04/1990 al 11/10/1993
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

➢ **2.** [redacted]
dal 18/04/1990 al 11/10/1993
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 18/04/1990 Pubblico ufficiale EDDA RAO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 22989 Registrazione n. 443 registrato in data 07/05/1990 - Voltura n. 6026.1/1990 in atti dal 23/04/1992

3. Atto del 11/10/1993 Pubblico ufficiale NOTAIO MONTALEONE Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Repertorio n. 8943 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997

➢ **1.** [redacted]

dal 11/10/1993 al 24/11/2014
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di DAVOLI (D257)(CZ) Foglio 15 Particella 665 Sub. 26

➢ **1.** [redacted]

dal 24/11/2014 al 20/06/2016
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

➢ **1.** [redacted]

dal 20/06/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 21238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 08/07/2016

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

CONDOMINIO VILLAGGIO PANETTA 1 VIALE KENNEDY,75
CODICE FISCALE: 97024200798

RACCOMANDATA

Egr. Sig.
[redacted]

OGGETTO: ESTRATTO CONTO

Con la presente, Vi diamo estratto conto di quanto da Voi dovuto alla data odierna per l'unità immobiliare sotto indicata

PALAZZINA C/3	DOVUTO	PAGATO	SALDO
SCADENZA DEL 15/09/2025	493,16	0,00	493,16
SALDO ESERCIZIO 2024/2025	423,16		
1^ RATA CONDOMINIO 2025/2026	70,00		
SCADENZA DEL 01/01/2026	70,00	0,00	70,00
2^ RATA CONDOMINIO 2025/2026			
TOTALE	**563,16**	**0,00**	**563,16**

Restiamo in attesa di quanto sopra e, con l'occasione, porgiamo distinti saluti.

CATANZARO
26/01/2026
S.E. & O.

[redacted]

COMUNE DI DAVOLI

PROVINCIA DI CATANZARO

UFFICIO TECNICO URBANISTICO

[redacted]

CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta presentata il 04.12.2025 con prot. n. 12394, dal sig. Errico Gaglianese, nato a Catanzaro il 10.02.1974 ;

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;

CERTIFICA

che le particelle del Catasto Terreni rispettivamente:

Tipo	Foglio	mappale	Zona
Terreni	**15**	**665**	**18 - VERDE PRIVATO - Settore III**
Indice territoriale 0.15 mc/mq e indice fondiario 0.20 mc/mq. La zona ai sensi del D.M. 1444 essendo estremamente frazionata, viene considerata di tipo C e quindi di espansione soggetta anche alla edificazione. Sono consentite case unifamiliari isolate o a schiera di superficie utile netta superiore a 50 mq. Altezza massima dei fabbricati 7,50. Sono consentiti volumi con destinazione a servizi per la conduzione del fondo quando l'area vincolata a tale destinazione superi i 5.000 mq. L'indice da applicare è quello desunto dalla Tav. 8 aumentato del 20%.			

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 ricade all'interno dell'area a rischio di attenzione R/2;

Che le predette aree ricadono altresì nel *Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni - UoM Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L),* adottato con Delibera CIP n. 2 del 24.10.2024 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 267 del 14.11.2024, e classificate come pericolosità idraulica P1 (R2);

Che l'area è soggetta ai vincoli tutori di cui all'art. 142, comma 1 lett. c), del D.lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii.;

Che le aree sopra citate non rientra 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 11.12.2025

[redacted]

COMUNE DI DAVOLI

PROVINCIA DI CATANZARO

CODICI FISCALI

[redacted]

PRATICA EDILIZIA N. 869
ANNO 1982

Prot. n. 1807 lì 10.2.1982

CONCESSIONE

(1) PER OPERE EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da [redacted]

residente in [redacted] via [redacted] n. .....

in data 19.3.1981 protocollo n. 964 con gli elaborati di progetti allegati

per la esecuzione di lavori di costruzione di n. 2 fabbricati rurali

piani f.t.1+sottotetto vani xxxxxxxxxxxxxx utili xxxxxxxxxxxxxx accessori xxxxxxxxxxxxxx

destinazione rurale

ubicato in Davoli Marina via loc. Tigani

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 15 col n. 231 di mq. 5.768

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietaria.

come risulta dalla documentazione esibita (compravendita immobiliare n. 663 di Rep. per Notaio [redacted], in data 24.6.1976, registrata a Milano il 22 luglio 1976 al n. 17/L - mod. II - vol. 30373 -

Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile . . . . . mq. 2 x 75,50
- Altezza massima . . . . . ml. 3,80
- Volume . . . . . mc. 573,80
- Arretramento dal ciglio stradale . . . . ml. ===
- Arretramento dai confini interni di proprietà ml. 10,20

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 22.5.1981 verbale n. 67.1

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto il benestare in data (1) ~~xxxx

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

COMUNE DI DAVOLI (CZ) Ufficio Tecnico

Eseguire, per lo smaltimento dei liquami, una condotta solo per il W.C. con pozzo Caser e pozzo a tenuta finale; altra condotta per tutte le altre acque con due vasche comunicanti per sfioramento da cui le acque chiarificate vanno in un pozzo finale perdente.

Il progetto sia approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ai sensi della legge 25 novembre 1962 n. 1684 e successive modifiche ed integrazioni.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

COMUNE DI DAVOLI (CZ) Ufficio Tecnico

IL SINDACO

.....

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di DAVOLI *dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig.* [redacted] *consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di* [redacted]

DAVOLI, li 9-6-82

[redacted]

PROGETTO DI DUE FABBRICATI DA COSTRUIRSI

NEL COMUNE DI DAVOLI, LOCALITA' "TIGANI"

PER CONTO DELLA DITTA IMMOBILIARE LUISA s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Progettista:

[redacted]

Il sottoscritto dott. ing. [redacted]
é stato incaricato dalla ditta [redacted]
[redacted] di redigere il progetto per la costruzione di due fabbricati, a scopo prevalentemente agricolo, in località "Tigani" di Davoli Ma= rina. Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha effettuato i necessari sopralluoghi e ha preso visione dello strumento urbanistico del Comune.

La zona ove dovranno sorgere i fabbricati é classificata "ZONA AGRICOLA" dal piano di fabbricazione.

I fabbricati sorgeranno nelle particelle N° 230, 231 e 232 del foglio N° 15 del Comune di Davoli.

La ditta é proprietaria di un lotto di terreno di mq 34.250 che viene a trovarsi a cavallo della strada di piano; la parte a monte della strada di piano ha una superficie di mq 6.000 e l'indice di fabbrica= bilità é 0,10 complessivo (0,03 per abitazione e 0,07 per attrezzature). Dalla superficie di proprità della ditta viene scorporata, a norma di regolamento edilizio, la superficie della strada (mq 58x8 = 464) per metà dalla zona sottostante alla strada e per l'altra metà dalla zona agricola; pertanto la superficie da tenere in conto per il cal= colo della volumetria é mq 6.000 - 464/2 = mq 5.768.

La cubatura massima realizzabile risulta pertanto:

$$0{,}10 \times 5.768 \cong \text{mc } 577$$

(di cui mc 173 per abitazione (0,03x5768) e mc 404 per attrezzature).

Ciascun fabbricato copre una superficie di mq 5,00x15,10 = mq 75,50 ed ha un'altezza di m 3,80 dal piano di campagna alla gronda; pertanto la cubatura dei due fabbricati é la seguente:

$$\text{mc } 2(75{,}50 \times 3{,}80) = \text{mc } 573{,}80 \text{ (minore della massima)}$$

Ciascun fabbricato si compone di un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto. Il piano interrato, al quale si accede mediante

una rampa, viene adibito a deposito macchine agricole ed é stato allargato rispetto al piano terra per meglio rispondere allo scopo; al piano terra, prevalentemente adibito a deposito derrate, trova posto un locale delle dimensioni di mq 5,70x5,00 = mq 28,50 che viene adibito ad ufficio o a camera abitabile; il piano sottotetto, al quale si accede mediante due scale esterne e un loggiato, viene adibito a deposito scorte alimentari per cui é stato pre= visto un robusto solaio (cm 30 complessivi; V. sezioni).

Il volume abitabile risulta: (per entrambe le costruzioni):

2(5,70x5,00x3,00) = mc 171,00 (minore del massimo consentito)

ed il volume adibito ad attrezzature risulta:

573,80 - 171,00 = mc 402,80.

I fabbricati sono a struttura portante in cemento armato; le fon= dazioni a travi rovesce; i solai in c.a. e laterizi; la muratura di tamponamento a cassa vuota di spessore complessivo cm 30; la copertura a tetto con tegole; i pavimenti in gres; gli infissi esterni in lamiera o legno, quelli interni in legno.

L'acqua sarà fornita dall'acquedotto comunale.

Per lo smaltimento dei liquami sarà realizzata una condotta solo per il W.C. con pozzo Caser e pozzo a tenuta finale; altra condotta sarà realizzata per tutte le altre acque, con due vasche comuni= canti per sfioramento da cui le acque chiarificate vanno in un pozzo finale perdente.

Soverato

[redacted]

PROGETTO
DI DUE FABBRICATI
IN LOCALITÁ TIGANI
DEL COMUNE DI DAVOLI
DI PROPRIETÁ DELLA DITTA

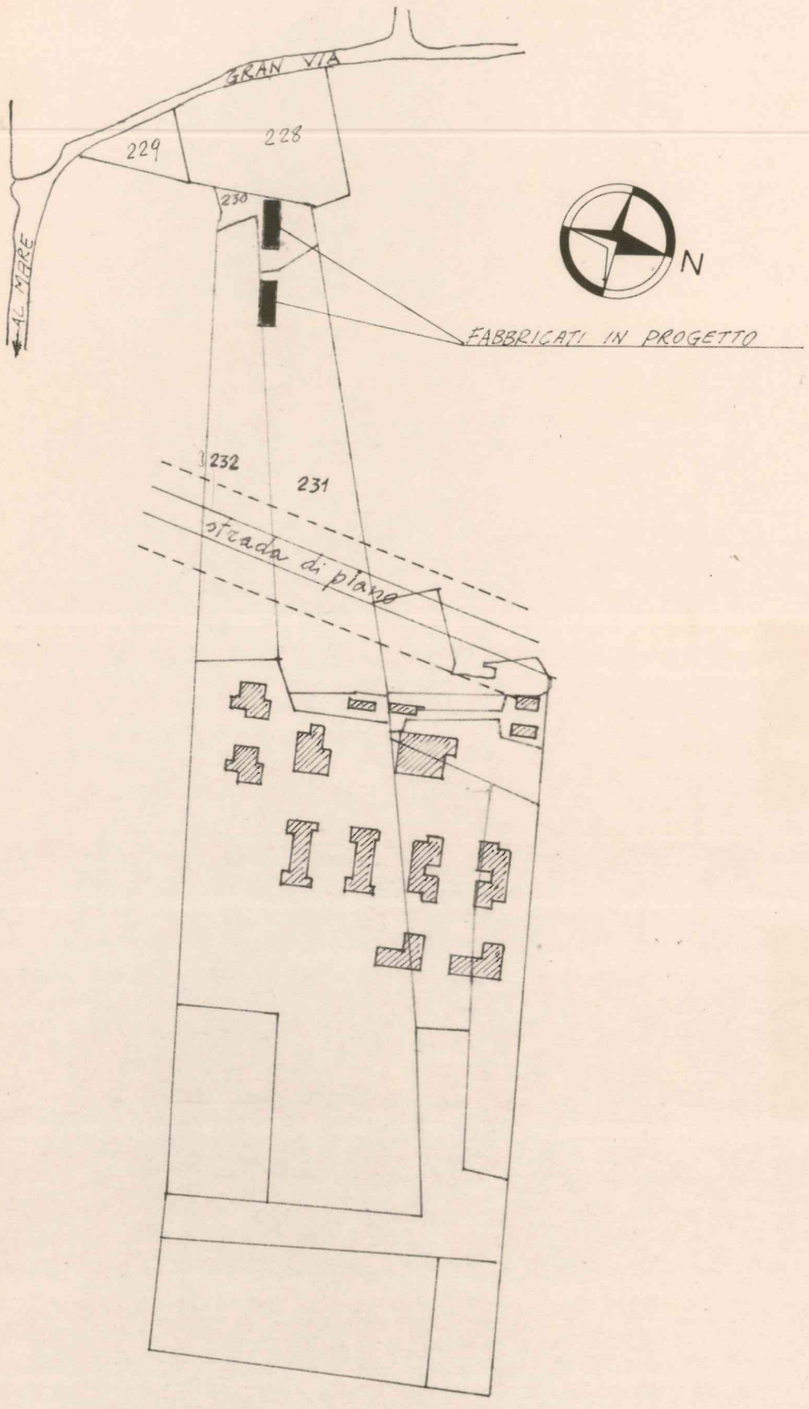
[redacted]



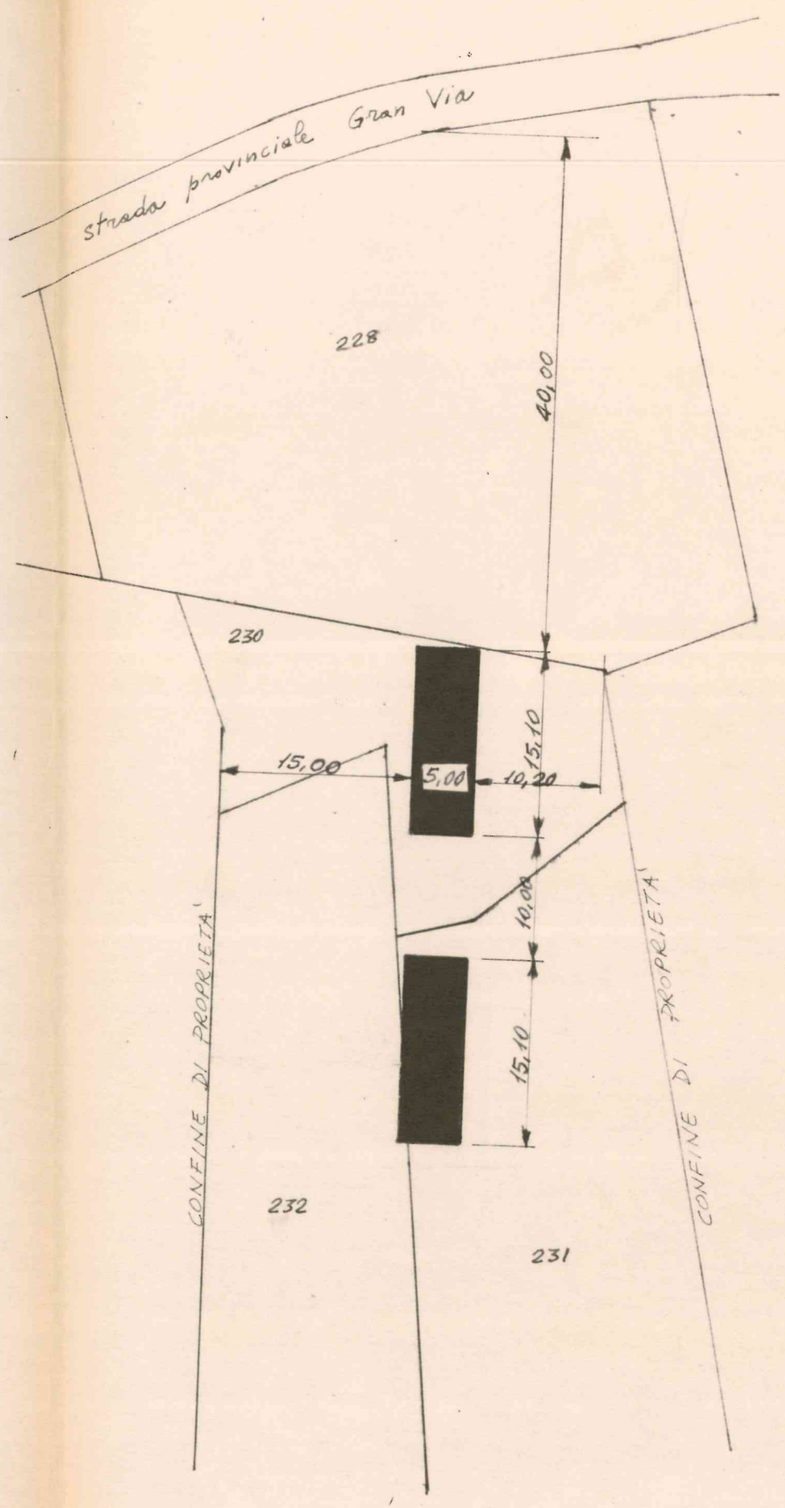
PROGETTISTA

[redacted]

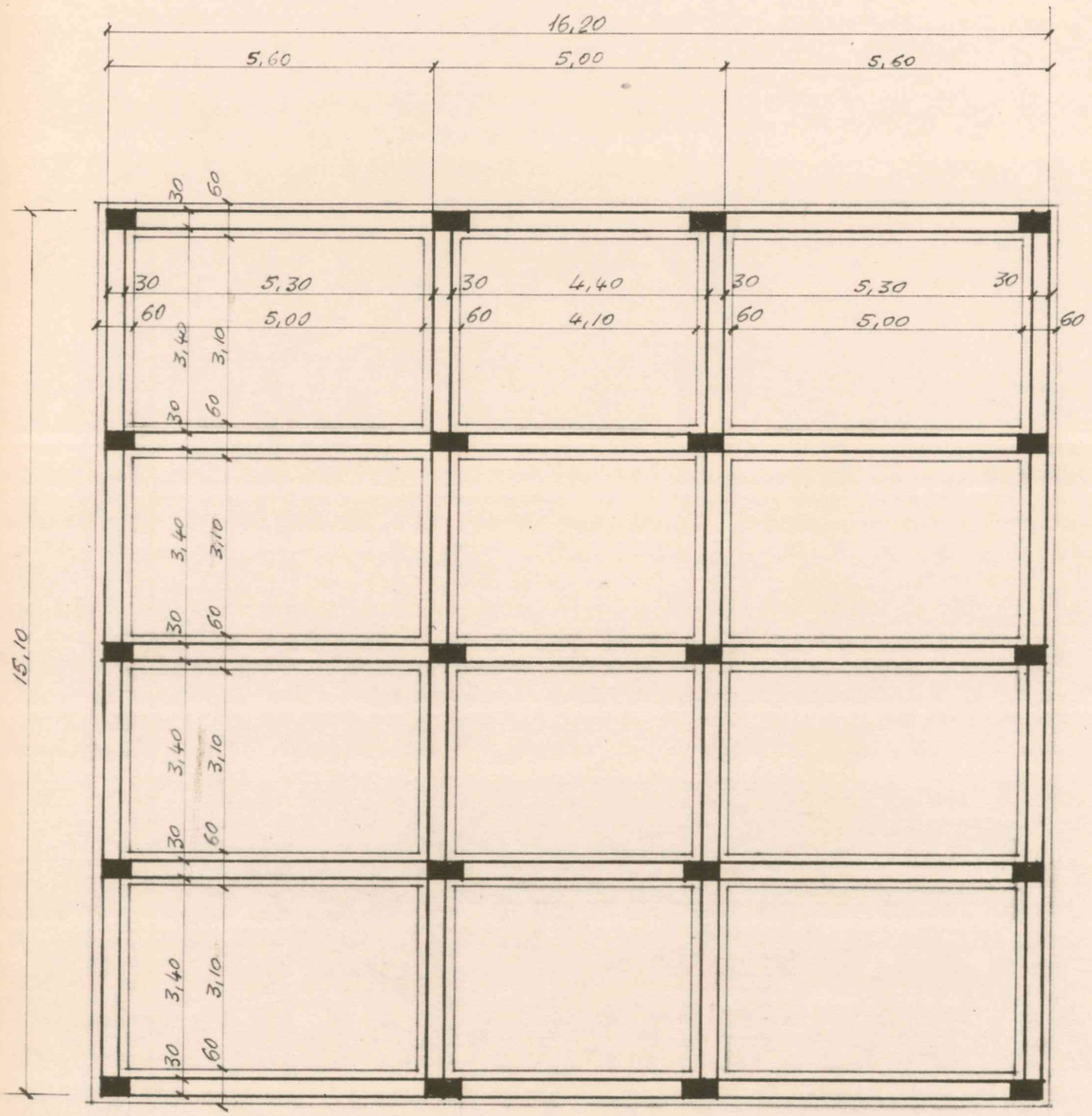
PLANIMETRIA GENERALE
(1:2000)



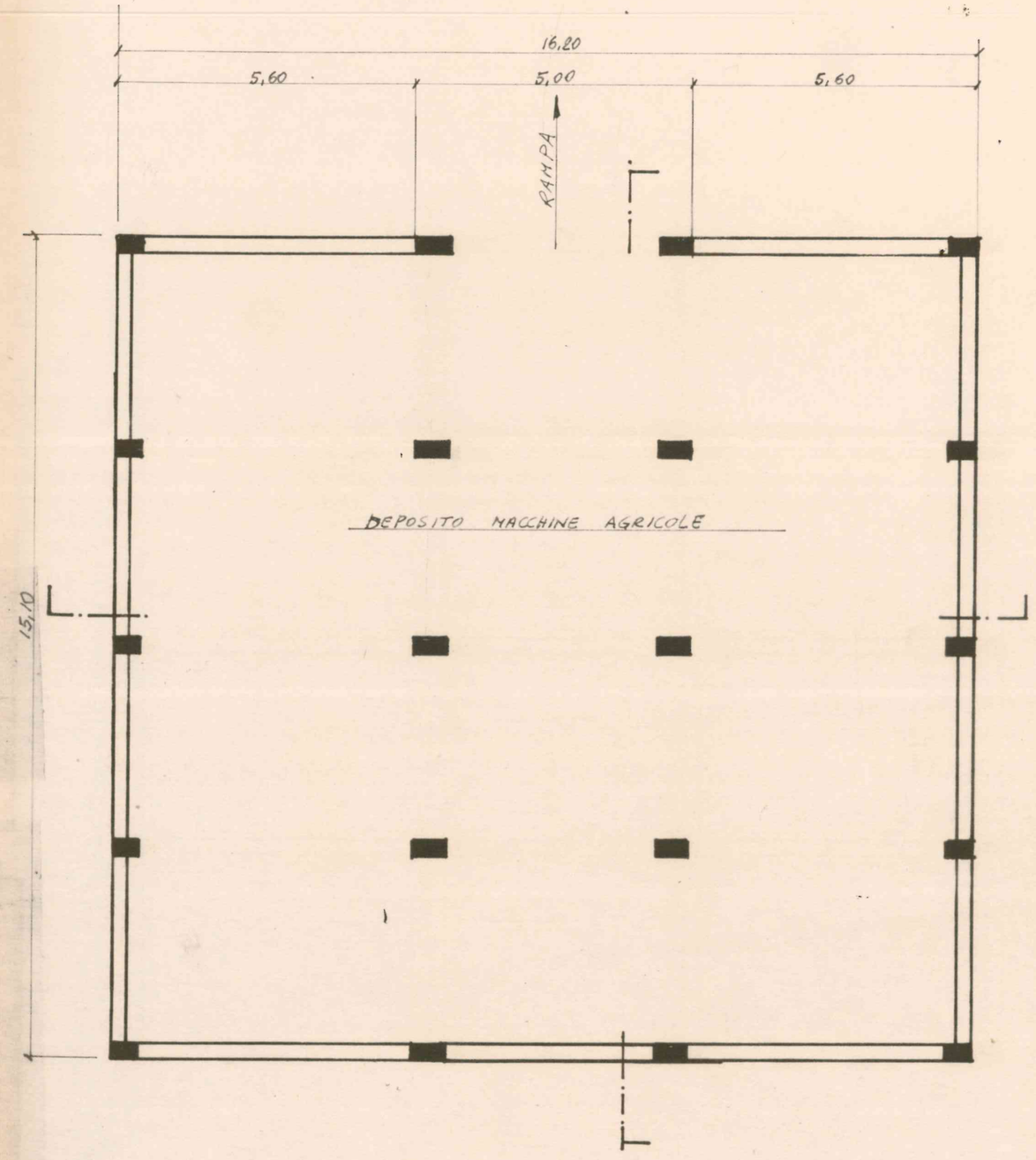
PLANIMETRIA PARTICOLARE
(1:500)



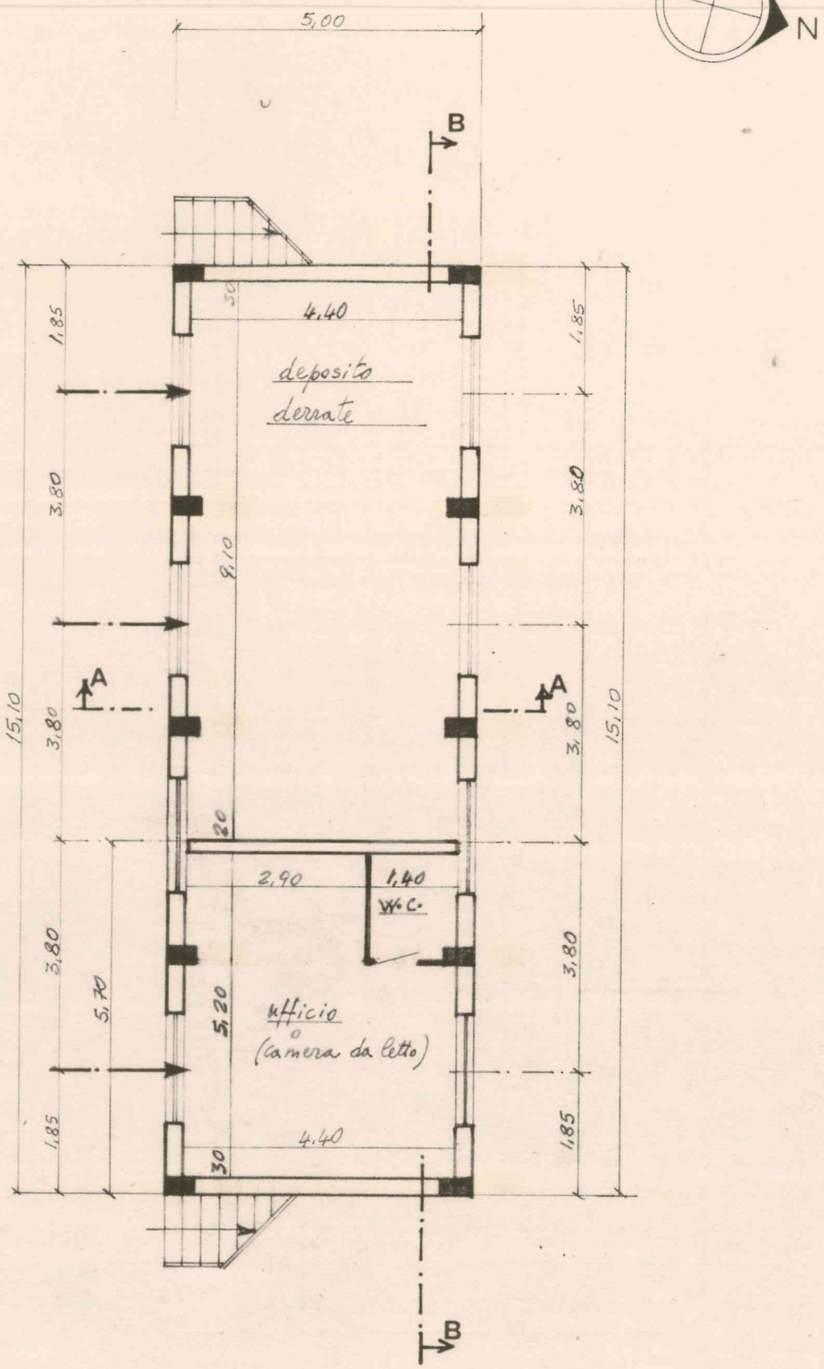
PIANTA FONDAZIONI
(1:100)



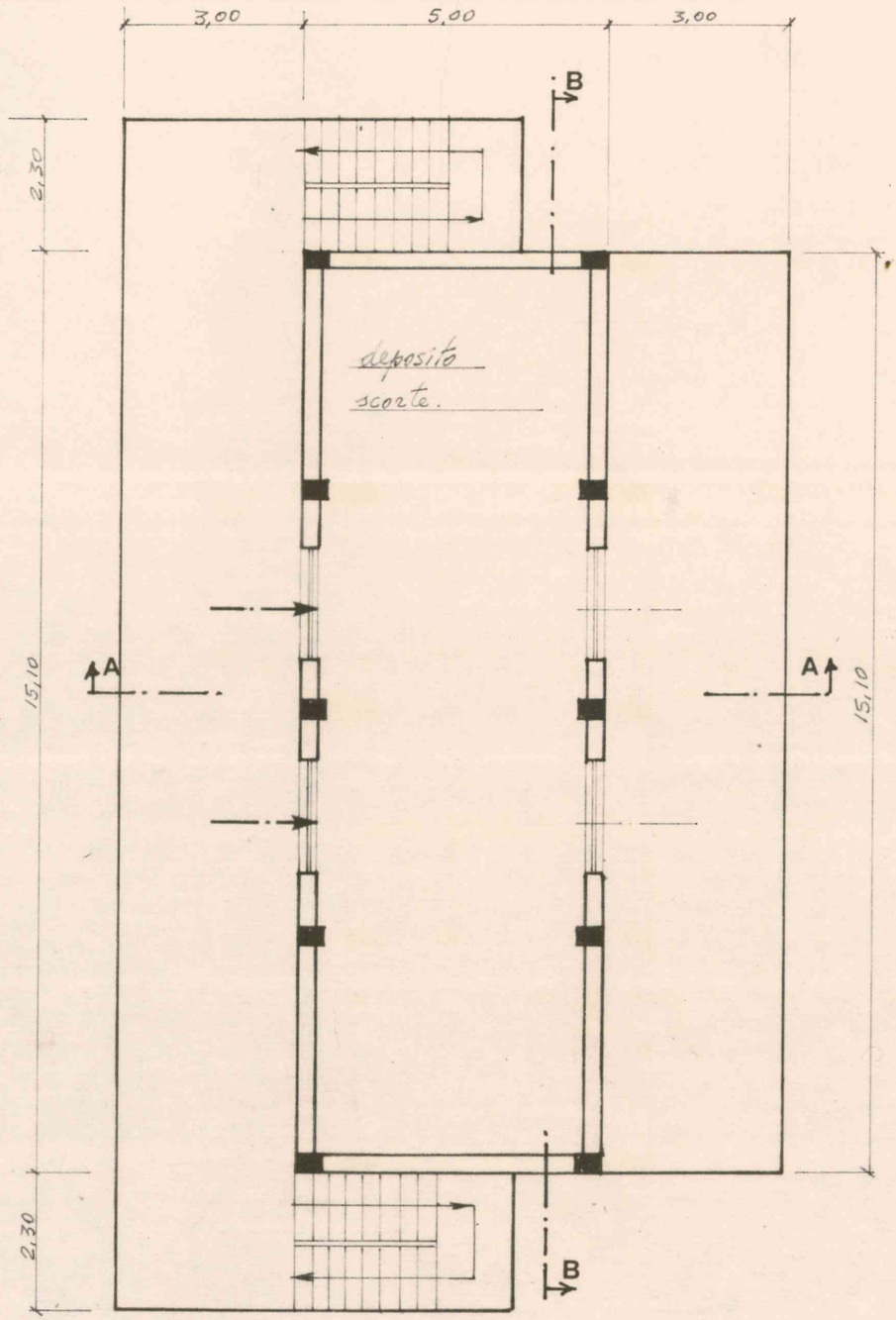
PIANTA PIANO INTERRATO
(1:100)



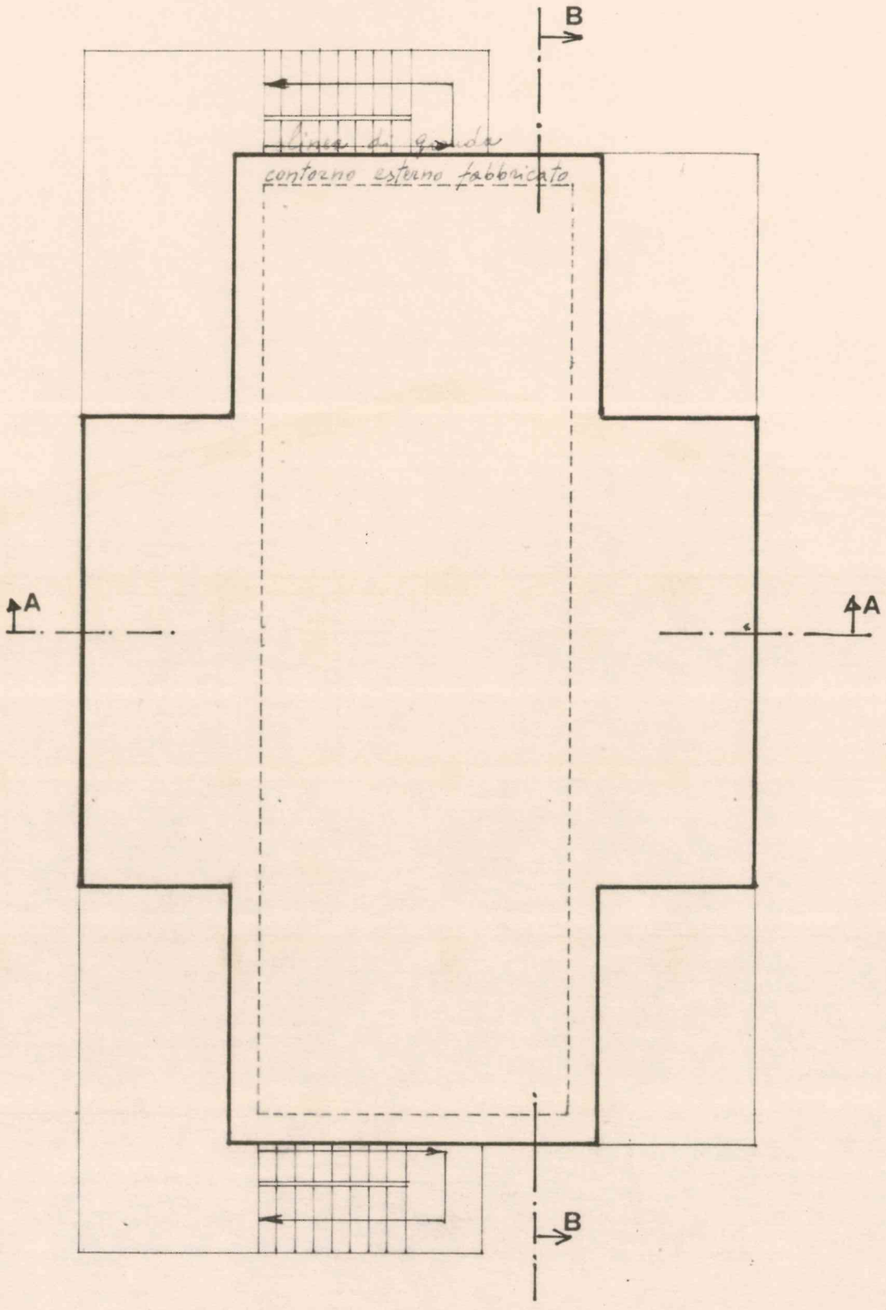
PIANTA PIANO TERRA
(1:100)



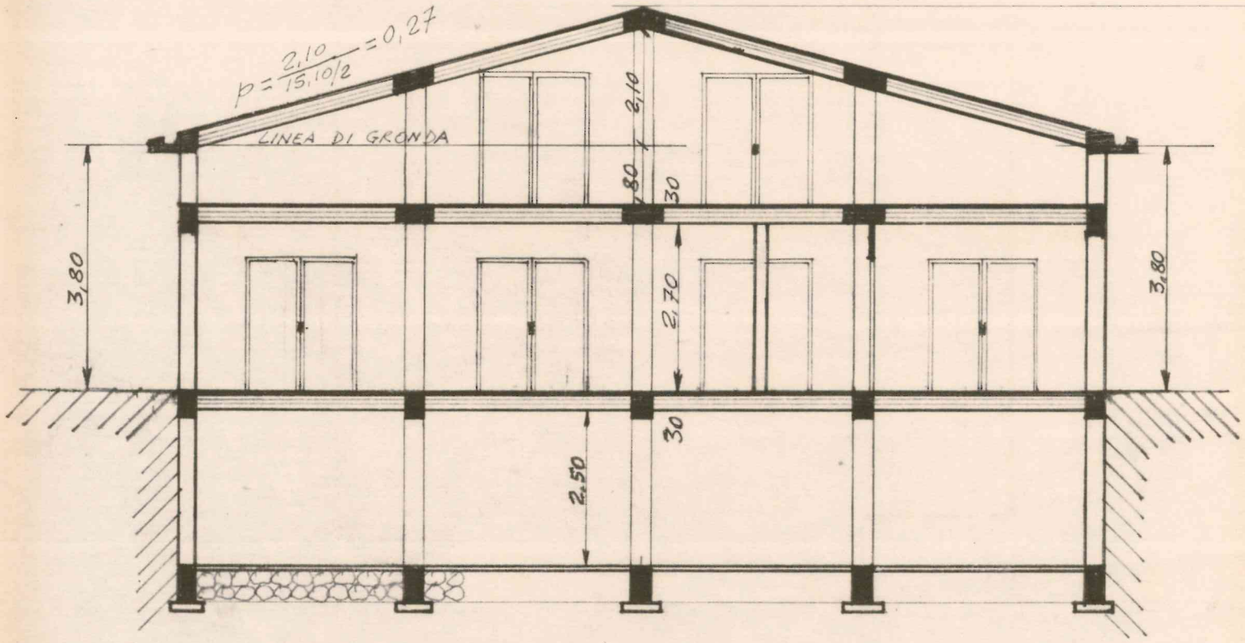
PIANTA SOTTOTETTO
(1:100)



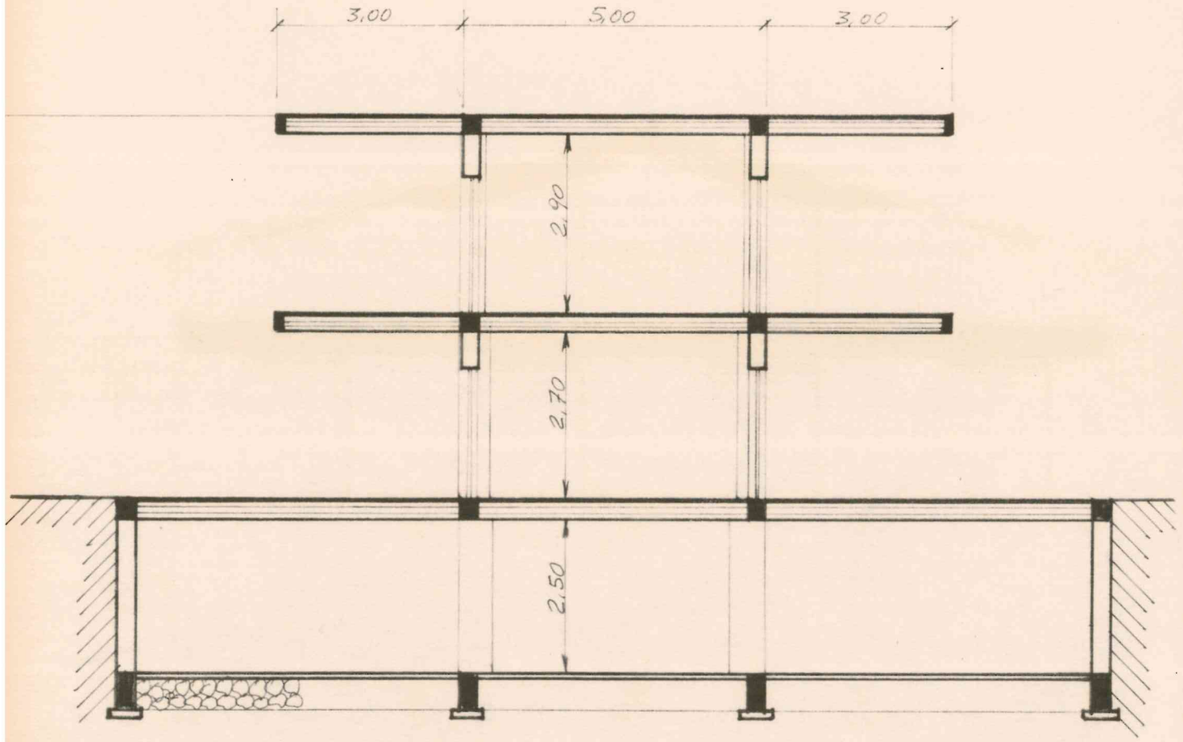
PIANTA COPERTURA
(1:100)



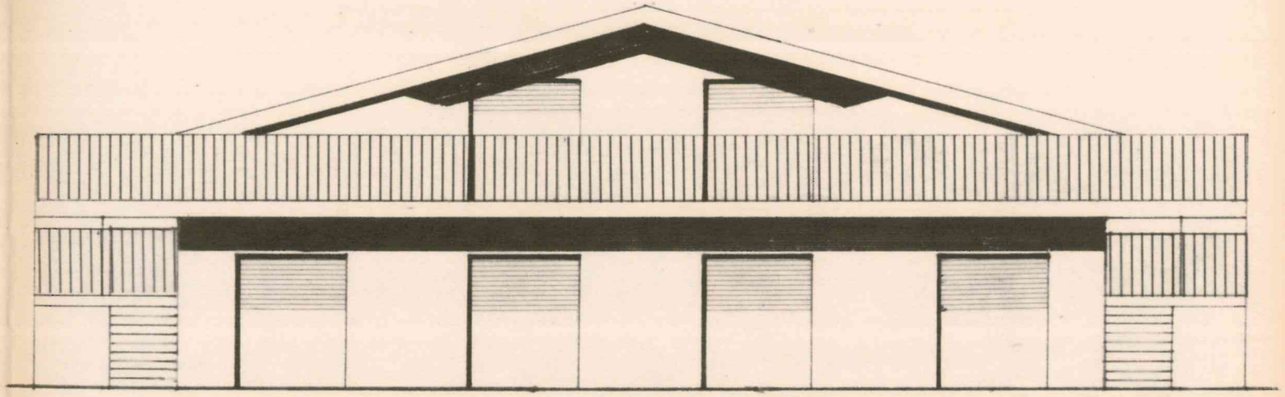
SEZIONE B-B



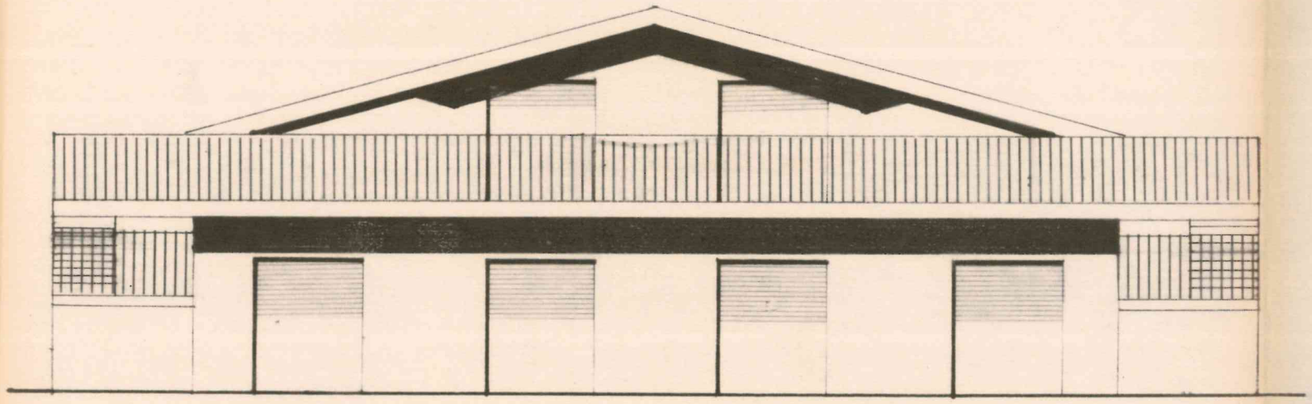
SEZIONE A-A



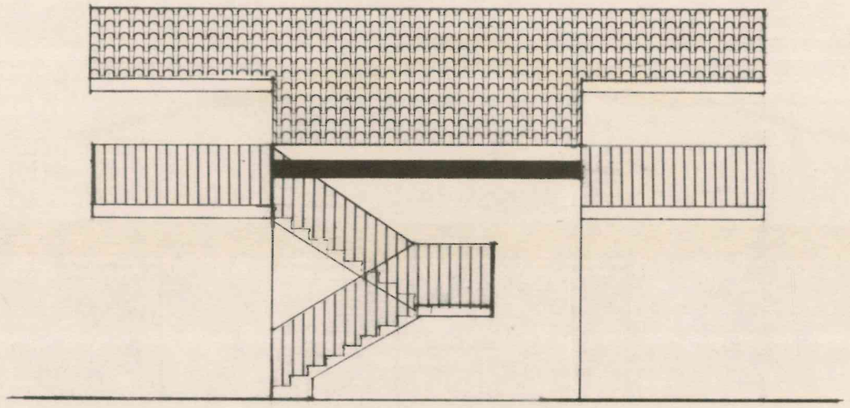
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST-OVEST



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

(PROVINCIA DI CATANZARO)

(19)

CONCESSIONE DI AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA (ART. 31 LEGGE N° 47/1985)

I L S I N D A C O

- Viste le sotto indicate domande presentate dalla ditta "[redacted] nella persona del suo Amministratore Unico [redacted] con le quali viene richiesta l'autorizzazione e la concessione in sanatoria relativa ai lavori di costruzione di n. 14 fabbricati eseguiti in questo Comune:

- protocollo n. 2873 del 30.6.1986 - pratica n. 493
- " n. 3459 " 31.7.1986 - " n. 515
- " n. 4196 " 25.9.1986 - " n. 612
- " n. 4199 " 25.9.1986 - " n. 613
- " n. 4200 " 25.9.1986 - " n. 614
- " n. 4201 " 25.9.1986 - " n. 615
- " n. 4202 " 25.9.1986 - " n. 616
- " n..4203 " 25.9.1986 - " n. 617
- " n. 4204 " 25.9.1986 - " n. 618
- " n. 4205 " 25.9.1986 - " n. 619
- " n. 4206 " 25.9.1986 - " n. 620
- " n. 4207 " 25.9.1986 - " n. 621
- " n. 4208 " 25.9.1986 - " n. 622
- " n. 4943 " 28.10.1986- " n. 850

Dato atto che l'istante ha dichiarato la propria qualità di proprietario;

Vista la documentazione tecnico-grafica allegata alle domande sopra elencate;

Vista la vigente legislazione statale e regionale in materia di urbanistica;

Richiamato l'art. 31 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Regolamento Comunale edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente nonché i regolamenti in materia di igiene, sanità, polizia locale;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti o adottati e considerato che il rilascio del presente atto amministrativo non contraddice, né contrasta con gli stessi;

Viste le ricevute dei versamenti effettuati dalla istante su determinazione dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'importo di lire 1.558.000 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; £. 1.234.000 per contributo commisurato al costro di costruzione nonché £. 18.668.920 per pblazione, il tutto riferentesi alle sopra richiamate pratiche n. 493 - 515 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 e 850=

Considerato che NULLA OSTA al rilascio della Concessione in Sanatoria

C O N C E D E

./.

In sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della Legge n. 47/1985 a favore della sig.ra [redacted] in qualità di Amministratore Unico della [redacted], la concessione relativa ai lavori di costruzione di n. 14 fabbricati di civile abitazione nella Frazione Marina di questo Comune e di cui alle domande sopra elencate.

La presente viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi.

Davoli, 4 luglio 1988

COMUNE DI DAVOLI (CZ) - Ufficio Tecnico

IL SINDACO

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
Loc. TIGANI	88060	DAVOCI	CR

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____
  subalterno ____

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 ☐	1 ☐
- Zona B	2 ☒	2 ☒
- Zona C	3 ☐	3 ☐
- Zona D	4 ☐	4 ☐
- Zona E	5 ☐	5 ☐
- Zona F	6 ☐	6 ☐
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 ☐	7 ☐

C - VINCOLI

Indicare se il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria risulta soggetto a vincoli: 1 si ☐ 2 no ☒

Se si, indicare il tipo di vincolo ____

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
- Intero fabbricato 1 ☐
- Porzione di fabbricato 2 ☐

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito Aumento c.i. ☒

   Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera *d*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa 2 ☐

   Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 3 ☐

5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera *c*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale 4 ☐

6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera *c*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa 5 ☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☐

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☒ **Anno di ultimazione:** 19 80

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 si ☒ 2 no ☐ parzialmente 3 ☐

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO SUL QUALE È STATO EFFETTUATO L'INTERVENTO OGGETTO DI SANATORIA

***a* - Dimensioni e consistenza**

FABBRICATO G PRIMO PIANO

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. ____
- Piani entro terra n. ____
- Volume totale (vuoto per pieno) mc 150,00

— Superficie
- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 50,00
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq 50,00

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 si ☐ 2 no ☒

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
Numero	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare *soltanto* gli accessori interni alle abitazioni.

***b* - Difformità della licenza edilizia, concessione o autorizzazione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza, concessione o autorizzazione.**

N. licenza o concessione o autorizzazione 868 Data di rilascio giorno 10 mese 02 anno 1982

***c* - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i non utilizzate

Proprietà e usufrutto		*Locazione*		*Altro titolo*	
- Residenza primaria	n. ____	- uso abitativo	n. ____	- uso abitativo	n. ____
- Residenza non primaria	n. 2	- uso non abitativo	n. ____	- uso non abitativo	n. ____
- Uso non abitativo	n. ____				

Abitazione/i non utilizzate n. ____

***d* - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale ____

***e* - Mutamento di destinazione d'uso**

Destinazione precedente

— uso agricolo	n. unità imm. ____	— uso commerciale	n. unità imm. ____
— uso artigianale	n. unità imm. ____	— uso ufficio; studio	n. unità imm. ____
— uso industriale	n. unità imm. ____	— altro uso	n. unità imm. ____

***f* - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria**
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sez. prima)

Epoca di costruzione del fabbricato

— prima del 1900	1 ☐	— tra il 1961 ed il 1971	5 ☐
— tra il 1900 ed il 1918	2 ☐	— tra il 1972 ed il 1975	6 ☐
— tra il 1919 ed il 1945	3 ☐	— tra il 1976 ed il 1981	7 ☒
— tra il 1946 ed il 1960	4 ☐	— tra il 1982 ed il 1983	8 ☐

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 3
- piani entro terra n. ____
- struttura portante prevalente:
  - pietre o mattoni 1 ☐
  - cemento armato 2 ☒
  - prefabbricata 3 ☐
  - mista e altra 4 ☐

Abitazioni comprese nel fabbricato n. 5

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 si ☐ 2 no ☒

Servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante 1 ☒
- allacciamento rete elettrica 2 ☒
- approvvigionamento idrico da acquedotto 3 ☒
- impianto termico centralizzato 4 ☐
- ascensore 5 ☐

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 4	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 5	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 6	L. 1.000 mq	L. 2.500 mq	L. 5.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 8.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 50,00

3) Superficie non residenziale mq ,00 × 0,6 = mq ,00

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 50,00

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq 8.000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

6) Oblazione da versare Lire 400.000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq ,00

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq ,00

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq .000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq .000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire .000

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire .000

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire .000

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6 o 13 o 14) Lire 400.000

16) Somma versata in data: giorno mese anno 1 9 8 - in unica soluzione Lire .000

- 1ª rata Lire 133.333 ~~.000~~

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate

fino a 3 rate ☒ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

[redacted]

Data _____ Firma del richiedente [redacted]

MARCA DA BOLLO LIRE 1000 MARCA DA BOLLO LIRE 1000 MARCA DA BOLLO LIRE 1000

ORIGINALE PER IL COMUNE

	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A	COMUNE	DAVOLI 042
	PROVINCIA	CZ 079
	N. PROTOCOLLO	
B	N. PROGRESSIVO	01721170131[illegible]/1

Al Signor Sindaco del Comune di

DAVOLI

COMUNE DI DAVOLI (Provincia di Catanzaro) 25 SET 1986 Prot. N. 4208

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-B

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4 - 5 - 6, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE I.M.M.O. BIELLE CASA S.R.L.

NOME _____

NUMERO DI CODICE FISCALE 00346560790

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE DAVOLI — PROVINCIA (sigla) CZ

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO loc. TIGANI — C.A.P. 88060

NATURA GIURIDICA 3

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA 06

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1 ☒

Possesso ad altro titolo reale 2 ☐

Locazione 3 ☐

Altro ..... (specificare) 4 ☐

PROPRIETARIO

(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
Loc. TIGANI	8 8 0 6 0	BAROCI	CA

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____ ____ ____
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____ ____ ____
  subalterno ____

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 ☐	1 ☐
- Zona B	2 ☒	2 ☒
- Zona C	3 ☐	3 ☐
- Zona D	4 ☐	4 ☐
- Zona E	5 ☐	5 ☐
- Zona F	6 ☐	6 ☐
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 ☐	7 ☐

C - VINCOLI

Indicare se il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria risulta soggetto a vincoli: 1 si ☐ 2 no ☒

Se si, indicare il tipo di vincolo ____

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
- Intero fabbricato 1 ☐
- Porzione di fabbricato 2 ☐

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito Demolito Cf. 2 — 1 ☒

   Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera *d*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa — 2 ☐

   Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso — 3 ☐

5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera *c*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale — 4 ☐

6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera *c*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa — 5 ☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☐

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☒ **Anno di ultimazione:** 19 80

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 si ☒ 2 no ☐ parzialmente 3 ☐

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO SUL QUALE È STATO EFFETTUATO L'INTERVENTO OGGETTO DI SANATORIA

a - Dimensioni e consistenza

FABBRICATO A primo manufatto

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. ____
- Piani entro terra n. ____
- Volume totale (vuoto per pieno) mc 300,00

— Superficie
- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 90,00
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq ____

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 si ☐ 2 no ☒

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare *soltanto* gli accessori interni alle abitazioni.

b - Difformità della licenza edilizia, concessione o autorizzazione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza, concessione o autorizzazione.

N. licenza o concessione o autorizzazione 868 Data di rilascio giorno 10 mese 02 anno 1980

c - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazione/i non utilizzate

Proprietà e usufrutto		*Locazione*		*Altro titolo*	
- Residenza primaria	n. ____	- uso abitativo	n. ____	- uso abitativo	n. ____
- Residenza non primaria	n. 2	- uso non abitativo	n. ____	- uso non abitativo	n. ____
- Uso non abitativo	n. ____				

Abitazione/i non utilizzate n. ____

d - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale ____

e - Mutamento di destinazione d'uso

Destinazione precedente

— uso agricolo	n. unità imm. ____	— uso commerciale	n. unità imm. ____
— uso artigianale	n. unità imm. ____	— uso ufficio; studio	n. unità imm. ____
— uso industriale	n. unità imm. ____	— altro uso	n. unità imm. ____

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sez. prima)

Epoca di costruzione del fabbricato

— prima del 1900	1 ☐	— tra il 1961 ed il 1971	5 ☐
— tra il 1900 ed il 1918	2 ☐	— tra il 1972 ed il 1975	6 ☐
— tra il 1919 ed il 1945	3 ☐	— tra il 1976 ed il 1981	7 ☒
— tra il 1946 ed il 1960	4 ☐	— tra il 1982 ed il 1983	8 ☐

Dimensione e consistenza
- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 3
- piani entro terra n. ____
- struttura portante prevalente:
  - pietre o mattoni 1 ☐
  - cemento armato 2 ☒
  - prefabbricata 3 ☐
  - mista e altra 4 ☐

Abitazioni comprese nel fabbricato n. 5

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 si ☐ 2 no ☒

Servizi ad uso diretto del fabbricato
- allacciamento rete fognante 1 ☒
- allacciamento rete elettrica 2 ☒
- approvvigionamento idrico da acquedotto 3 ☐
- impianto termico centralizzato 4 ☐
- ascensore 5 ☐

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 4	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 5	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 6	L. 1.000 mq	L. 2.500 mq	L. 5.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 8.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 90,00

3) Superficie non residenziale mq ,00 × 0,6 = mq ,00

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 90,00

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq 8.000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

6) Oblazione da versare Lire 736800 ~~.000~~

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq ,00

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq ,00

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq .000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq .000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire .000

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire .000

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÁ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire .000

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6 o 13 o 14) Lire 736800 ~~.000~~

16) Somma versata in data: giorno mese anno 1 9 8 - *in unica soluzione* Lire .000

- 1ª rata Lire 245600 ~~.000~~

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate

fino a 3 rate ☒ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

[redacted]

Data _____ Firma del richiedente [redacted]

MARCA DA BOLLO LIRE 1000 MARCA DA BOLLO LIRE 1000 MARCA DA BOLLO LIRE 1000

ORIGINALE PER IL COMUNE

	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A	COMUNE	DAVOLI 042
	PROVINCIA	CZ 079
	N. PROTOCOLLO	
B	N. PROGRESSIVO	0782187613181414/2

Al Signor Sindaco del Comune di

DAVOLI

COMUNE DI DAVOLI (Provincia di Catanzaro) 25. SET 1986 Prot. N. 4208

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-B

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4 - 5 - 6, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE IMMOBILIARE CASA S.R.L.

NOME _____

NUMERO DI CODICE FISCALE 00346560790

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE DAVOLI — PROVINCIA (sigla) CZ

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO Loc. TIGANI — C.A.P. 88060

NATURA GIURIDICA 3

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA giorno mese anno — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÁ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA 06

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1 ☒

Possesso ad altro titolo reale 2 ☐

Locazione 3 ☐

Altro ..... (specificare) 4 ☐

PROPRIETARIO

(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
Loc. TIGANI	88060	DAVOLI	CZ

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____ ____ ____
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa ____ numero/i di mappa ____ ____ ____
  subalterno ____

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 ☐	1 ☐
- Zona B	2 ☒	2 ☒
- Zona C	3 ☐	3 ☐
- Zona D	4 ☐	4 ☐
- Zona E	5 ☐	5 ☐
- Zona F	6 ☐	6 ☐
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 ☐	7 ☐

C - VINCOLI

Indicare se il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria risulta soggetto a vincoli: 1 si ☐ 2 no ☒

Se si, indicare il tipo di vincolo ____ ____ ____ ____ ____ ____

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
- Intero fabbricato 1 ☐
- Porzione di fabbricato 2 ☐

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito aumento U.I — 1 ☒
   Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera *d*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa — 2 ☐
   Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso — 3 ☐
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera *c*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale — 4 ☐
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera *c*), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa — 5 ☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☐

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☒ **Anno di ultimazione:** 19 80

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:

1 ☒ 2 no ☐ parzialmente 3 ☐

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO SUL QUALE È STATO EFFETTUATO L'INTERVENTO OGGETTO DI SANATORIA

***a* - Dimensioni e consistenza**

FABBRICATO G PIANO PRIMO

- Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. ____
- Piani entro terra n. ____
- Volume totale (vuoto per pieno) mc 150,00

— Superficie
- utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 50,00
- per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq ____

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 si ☐ 2 no ☒

ABITAZIONI			RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
Numero	Vani di abitazione		A — Secondo il numero delle stanze per abitazione						B — Secondo classi di superficie utile in mq						
	Stanze	Accessori (2)	di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare *soltanto* gli accessori interni alle abitazioni.

***b* - Difformità della licenza edilizia, concessione o autorizzazione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza, concessione o autorizzazione.**

N. licenza o concessione o autorizzazione 868 Data di rilascio giorno 10 mese 02 anno 1982

***c* - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i non utilizzate

Proprietà e usufrutto		*Locazione*		*Altro titolo*	
- Residenza primaria	n. ____	- uso abitativo	n. ____	- uso abitativo	n. ____
- Residenza non primaria	n. 2	- uso non abitativo	n. ____	- uso non abitativo	n. ____
- Uso non abitativo	n. ____				

Abitazione/i non utilizzate n. ____

***d* - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale ____

***e* - Mutamento di destinazione d'uso**

Destinazione precedente

— uso agricolo	n. unità imm. ____	— uso commerciale	n. unità imm. ____
— uso artigianale	n. unità imm. ____	— uso ufficio; studio	n. unità imm. ____
— uso industriale	n. unità imm. ____	— altro uso	n. unità imm. ____

***f* - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria**
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sez. prima)

Epoca di costruzione del fabbricato

— prima del 1900	1 ☐	— tra il 1961 ed il 1971	5 ☐
— tra il 1900 ed il 1918	2 ☐	— tra il 1972 ed il 1975	6 ☐
— tra il 1919 ed il 1945	3 ☐	— tra il 1976 ed il 1981	7 ☐
— tra il 1946 ed il 1960	4 ☐	— tra il 1982 ed il 1983	8 ☐

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 3
- piani entro terra n. ____
- struttura portante prevalente:
  - pietre o mattoni 1 ☐
  - cemento armato 2 ☒
  - prefabbricata 3 ☐
  - mista e altra 4 ☐

Abitazioni comprese nel fabbricato n. 5

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1 si ☐ 2 no ☒

Servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante ☒
- allacciamento rete elettrica ☒
- approvvigionamento idrico da acquedotto ☒
- impianto termico centralizzato ☐
- ascensore ☐

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 4	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 5	L. 1.500 mq	L. 4.000 mq	L. 8.000 mq
Tipologia 6	L. 1.000 mq	L. 2.500 mq	L. 5.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 1.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 50,00

3) Superficie non residenziale mq ,00 × 0,6 = mq ,00

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 50,00

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)

5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq 1.000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)

6) Oblazione da versare Lire 400.000

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq ,00

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq ,00
Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq .000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq .000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire .000

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire .000

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire .000

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6 o 13 o 14) Lire 400.000

16) Somma versata in data: giorno mese anno 1 9 8 - in unica soluzione Lire .000

- 1ª rata Lire 133333 ~~.000~~

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate

fino a 3 rate ☒ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata

[redacted]

Data _____ Firma del richiedente [redacted]

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	~~DAVOLI~~ ~~042~~
	PROVINCIA	~~CZ~~ ~~079~~
	N. PROTOCOLLO	
B	N. PROGRESSIVO	017211703131UK1/1

Al Signor Sindaco del Comune di

DAVOLI

COMUNE DI DAVOLI (Provincia di Catanzaro)
25. SET 1986
Prot. N. 4208

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-B

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 4 - 5 - 6, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE IMMOBILIARE CASA SRL

NOME _____

NUMERO DI CODICE FISCALE 00346560790

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE DAVOLI — PROVINCIA (sigla) CZ

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO Loc. TIGANI — C.A.P. 88060

NATURA GIURIDICA 3

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA giorno mese anno 1 — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA 06

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1 ☒

Possesso ad altro titolo reale 2 ☐

Locazione 3 ☐

Altro ..... (specificare) 4 ☐

PROPRIETARIO
(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

G

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	DAVOLI 072
	PROVINCIA	CZ
	N. PROTOCOLLO	079

B	N. PROGRESSIVO	07204703911

Al Signor Sindaco del Comune di (1) DAVOLI

DAVOLI
25. SET. 1986
Prot. N. 4208

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE IMMOBILIARE LAURA S.R.L

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE 00346560790

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE DAVOLI — PROVINCIA (sigla) CZ

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO Loc. TIGANI — C.A.P. 88061

NATURA GIURIDICA 3

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) 1 — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA 06

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate: In unica soluzione	Già versate: 1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B	2	1136800		378933	140.10	
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		1136800		378933	140.10	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 si 2 no — In altro comune 3 si 4 no

Data _____ Firma del richiedente [redacted]

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

ERRATA-CORRIGE

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MODELLI 47/85 A, B, C, D, R

Domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47)

In applicazione del D.M. 12 settembre 1985 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale *n. 220 del 18 settembre 1985, i modelli devono essere compilati tenendo conto di quanto segue:*

MODELLO 47/85	SEZIONE	NON CORRETTO	CORRETTO
A, B, C, D	**TERZA** (calcolo dell'oblazione)	Gli zeri prestampati	Eliminare gli zeri prestampati
B	**SECONDA** (quadro **c**, primo rigo)	«Abitazione/i non utilizzate»	«Abitazione/i utilizzate» **(è stato soppresso «non»)**
	TERZA (quadro **B**, ultimo rigo)	L'ultimo rigo in corsivo: *«Nel caso di opera destinata.....»*	Sopprimere l'intero rigo in corsivo
	TERZA (quadro **D**)	Intero quadro **D**	Sopprimere l'intero quadro **D**
	TERZA (quadro **E**, rigo 15)	«...rigo 6, o 13, o 14»	«...rigo 6, o 14» **(è stato soppresso «o 13»)**
D	**PRIMA** (quadro **E**, punto 7, ultimo rigo)	«articolo 13»	«articolo 15» **(è stato sostituito «13» con «15»)**
	TERZA (quadro **C**, dal rigo 13 al rigo 18 compresi)	«Lire/mq»	«Lire» **(è stato soppresso «/mq»)**
	TERZA (quadro **C**, rigo 18)	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)»	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1 con le modalità riportate nelle istruzioni)»
R	ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE **MODELLO 47/85-D** (SEZIONE TERZA, CALCOLO DELL'OBLAZIONE)	*«Altre attività* Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie, e per queste non si applica alcun coefficiente correttivo. Per il calcolo dell'oblazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione senza la riduzione di cui all'art. 34, comma 4».	*«Altre attività* Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie. Per il calcolo dell'oblazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione senza la riduzione di cui all'articolo 34, comma 5 e con le eventuali maggiorazioni previste dal comma 2 dello stesso articolo». **(è stato sostituito l'intero paragrafo)**

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	DAVOLI 078
	PROVINCIA	CZ
	N. PROTOCOLLO	622 079
B	N. PROGRESSIVO	0721703911

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

F. G

ORIGINALE PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di DAVOLI

COMUNE DI DAVOLI (Provincia di Catanzaro) 25. SET 1986 Prot. N. 4208

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE [redacted]

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE [redacted]

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE: DAVOLI — PROVINCIA (sigla): CZ

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO: Loc. - TIGANI — C.A.P.: 88060

NATURA GIURIDICA: 3

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA: 06

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI

Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			DIMENSIONI	
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate: In unica soluzione	Già versate: 1ª Rata	Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
47/85-A						
47/85-B	2	1136800		378933	140,10	
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		1136800		378933	140.10	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 [x] 2 [no] — In altro comune 3 [si] 4 [no]

Data _____ Firma del richiedente _____

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento di L. 425.000
Lire quattrocentoventicinquemila

sul C/C N. 255 000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
[redacted]

addì 25 SET. 1986

A C/C POSTALI 1
DAVOLI
134 25 SET 86
Bollo a data

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

N. del bollettario ch 9

data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento di L. 425000
Lire QUATTROCENTOVENTICINQUEMILA

sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
[redacted]

addì 26-1-87

A C/C POSTALI 1
DAVOLI
308 26 GEN 87
Bollo a data

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

N. del bollettario ch 9

data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
di un versamento di L. 425.000
Lire QUATTROCENTOVENTICINQUEMILA

sul C/C N. 255000 Intestato a:
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
[redacted]

addì 31 MAR. 1987

A C/C POSTALI 1
DAVOLI
183 31 MAR 87
Bollo a data

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

N. del bollettario ch 9

data progress.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20260202-079042-48581 VALIDO FINO AL: 02/02/2036

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [X] Altro: CTU

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Davoli (CZ)**
Cod.Istat: 079042
Indirizzo : **Viale John Fitzgerald Kennedy**
CAP 88060
Piano : 1 - Interno : 3
Coord. GIS : **Lat : 38.650000 ; Long : 16.485833**

Zona climatica :	**D**
Anno di costruzione :	**1982**
Superficie utile riscaldata (m²) :	**54,77**
Superficie utile raffrescata (m²) :	**0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) :	**207,72**
Volume lordo raffrescato (m³) :	**0,00**

Comune catastale	DAVOLI (CZ)		Sezione		Foglio	15	Particella	665
Subalterni	da	26	a	26				
Altri subalterni								

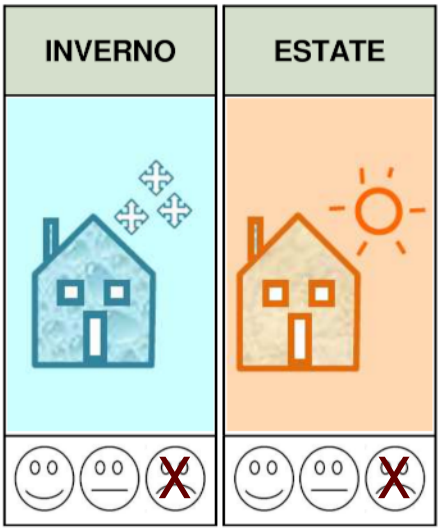
Servizi energetici presenti

- [X] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [X] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

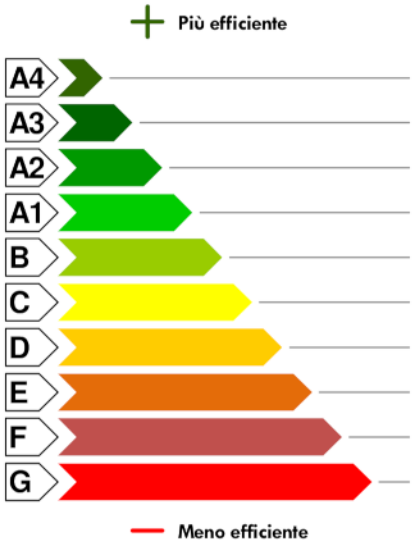
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA G

EPgl,nren 931,15 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **B (47,92)**

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
X	Energia elettrica da rete	21.032,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 931,15
X	Gas naturale	732,00 Sm³	
X	GPL	97,00 Sm³	
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m² anno 180,47
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 202,07
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	sostituzione infissi	NO	244,00	G (925,27)	**G 798,74 (kWh/m² anno)**
REN1	isolamento tetto di copertura	NO	11,00	G (823,07)	
REN1	Isolamento facciate cappotto da 5cm	SI	39,00	G (888,84)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	**Vettore energetico:**	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	207,72	**m³**
S – Superficie disperdente	155,47	**m²**
Rapporto S/V	0,749	
$EP_{H,nd}$	97,48	**kWh/m² anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0327	**-**
Y_{IE}	0,9007	**W/m²K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,74 η_H	0,00	132,58
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2015	D257	GPL	23,70	0,02 η_W	180,47	798,57
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Errico Gaglianese
Indirizzo	Via Mons. G. Rocca n. 22
E-mail	geomgaglianese@libero.it
Telefono	0961 724900
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Geometri Cz 2692
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l assenza di conflitto di interessi ai sensi dell art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	**SI**

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	**SI**
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	**NO**

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 02/02/2026

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

N. 21238 del Repertorio = N. 7495 della Raccolta

DEPOSITO E CONFERMA DI VENDITA PER SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici-2016, il giorno venti-20, del mese di giugno. In Soverato, nel mio studio in via Giordano Bruno,n.54.

Innanzi a me Dottoressa BIANCA LOPEZ, Notaio in Soverato, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro-Crotone-Lamezia Terme e Vibo Valentia,

SONO COMPARSI

- [redacted]

- [redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere quest'atto al quale

PREMETTONO

- che, con scrittura privata del 20 maggio 2005, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro il 26 gennaio 2015 al n.104, Serie 3^, il signor [redacted], per il prezzo di Euro 40.000,00 (quarantamila), vendeva a

[redacted], che accettava, la piena proprietà del seguente immobile:

- Appartamento al primo piano del fabbricato in Davoli al viale J.F. Kennedy,n.75, contraddistinto con il numero interno 3, composto di cinque vani e mezzo catastali, inclusa scala al piano terra, confinante con detta via, con rampa di accesso ai box-garages e con proprietà Cavallo, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati, in ditta al venditore, al foglio 15, particella 665, subalterno 24;

- che con variazione del 24 novembre 2014 n.29605.1/2014 prot.n.CZ0120057 il subalterno 24 è stato soppresso, scaturendo dallo stesso il sub 26, pertanto oggi l'immobile oggetto della scrittura privata risulta riportato nel Catasto Fabbricati, in ditta al venditore, al foglio 15, particella 665, subalterno 26, viale John Fitzgerald Kennedy,n.75, PT-P1, interno 3, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq.88, R.C.E.340,86;

- che l'immobile in oggetto era pervenuto per acquisto con atto per Notaio G. Monteleone da Serra San Bruno dell'11 ottobre 1993,rep.8943, ivi registrato il 29 detti al n.588;

- che in occasione della registrazione della scrittura privata è stato corrisposto all'Agenzia delle Entrate l'importo di Euro 4.359,00 (quattromilatrecentocinquantanove);

- che le costituite parti, previo riconoscimento della

autografia delle sottoscrizioni, intendono ora depositare nei miei atti la suddetta scrittura privata, al fine di consentirne le relative trascrizione e voltura.

Tanto premesso che deve formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i signori [redacted] e [redacted], previo espresso riconoscimento delle sottoscrizioni apposte in calce alla scrittura privata di vendita del 20 maggio 2005, in premessa citata, richiedono me Notaio di riceverla in deposito nei miei atti, ed io Notaio aderendo alla richiesta la ritiro allegandola al presente atto sub "A", facendo constare che la stessa si compone di un foglio protocollo ed è stata regolarizzata nel bollo in sede di registrazione.

I comparenti confermano in ogni sua parte la depositata scrittura privata, con tutti i patti, clausole e condizioni ivi contenuti; riconoscono altresì trasferita la proprietà dell'immobile in oggetto, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 665, subalterno 26 (ex sub 24), in favore dell'acquirente dalla data della scrittura in oggetto ed autorizzano espressamente i Dirigenti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizio Catastale ad eseguire le relative formalità di trascrizione e voltura, con ampio esonero da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e con rinunzia a qualsiasi iscrizione di ipoteca

legale.

I comparenti, ad ogni fine ed effetto di legge e ad integrazione dell'allegata scrittura privata di vendita:

A) in sostituzione dell'atto notorio, ai sensi e per gli effetti degli artt.46 e segg. del D.P.R 445/2000, consapevoli delle conseguenze del mendacio ed in relazione a quanto disposto dall'art.35 comma 22 della L. 4 agosto 2006,n.248, dichiarano quanto segue: a) che il prezzo convenuto è stato pagato da [redacted] al venditore [redacted] prima del 4 luglio 2006; b) che per la stipula della compravendita non si sono avvalsi di un mediatore;

B) ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52 e s.m.i.: - le parti precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto; - dichiarano che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; - dichiarano che l'intestazioni catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle

risultanze dei registri immobiliari;

C) in conformità all'art.6 comma 3 del D.Lgs. 192/2005, n.192, e s.m.i., l'acquirente [redacted] dichiara di avere ricevuto dal venditore [redacted] le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche dell'immobile compravenduto ed in particolare di avere ricevuto il relativo attestato di prestazione energetica, redatto dal geom. Domenico Notaro in data 8 maggio 2015, che l'acquirente mi consegna in originale ed io Notaio allego al presente atto sub "B". L'acquirente dichiara altresì di essere edotto che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'unità immobiliare;

D) ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380 (T.U. sull'Edilizia), dichiarano che l'intero complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto della depositata scrittura di vendita è stato legittimamente edificato in base ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Davoli il 10 febbraio 1982 con il n.869, e che in merito non sono stati adottati, nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il venditore [redacted] dichiara, e l'acquirente ne prende atto, che l'immobile in oggetto è gravato da

ipoteca legale per Euro 25.523,60 (venticinquemilacinquecentoventitre e sessanta) a garanzia del debito di Euro 12.761,80 (dodicimilasettecentosessantuno e ottanta) a favore dell'E.T.R. Esazioni Tributi S.p.A., con sede in Cosenza, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 7 dicembre 2006 ai nn.23430/4416: in merito dichiara di avere quasi ultimato il pagamento del debito e si obbliga ad estinguere il residuo entro e non oltre il 27 novembre 2016 provvedendo, per conseguenza, a sua completa cura e spese, alla cancellazione della formalità pregiudizievole.

L'acquirente chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dall'art.1, nota II-bis) della Tariffa Parte I allegata al T.U. delle Imposte di Registro approvato con D.P.R.26 aprile 1986,n.131, e successive modifiche ed integrazioni, ed a tal fine dichiara: -che l'immobile acquistato non ha requisiti di lusso; -di essere residente nel Comune di Davoli; -di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune di Davoli; -di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste dalle leggi di cui al punto c) dell'art.1 nota II-bis), della Tariffa Parte I

allegata al citato D.P.R. 131/86.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mio pugno per pagine sei e fin qui della presente di due fogli, è stato da me Notaio letto ai comparenti che lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore diciotto e minuti cinquanta.

Firmato:



Bianca Lopez Notaio

Vi è sigillo.

Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/12/2025**
Ora: **17:25:37**
Numero Pratica: **T338451/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/12/2025

Dati identificativi: Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665**

Classamento:
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Indirizzo: VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 75 Interno 3 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **79 m²**

Intestati catastali

1. [redacted]

nato a [redacted] il [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dall'impianto al 24/11/2014
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 24/11/2014
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**

VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

Indirizzo

dall'impianto al 01/10/2011
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
CONTRADA TIGANI Scala C3 Interno 3 Piano T
Partita: **1251**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 01/10/2011 al 24/11/2014
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
VIA TIGANI Scala C3 Interno 3 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0247976 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 57243.1/2011)

dal 24/11/2014
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
VIALE JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 75 Interno 3 Piano T-1

VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

Dati di classamento

dall'impianto al 30/09/1991
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
Partita: **1251**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 30/09/1991 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
Rendita: **Lire 545**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **1002385**

VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 13/04/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 551/1980)

dal 01/01/1992 al 24/11/2014
Immobile predecessore
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **24**
Rendita: **Euro 309,87**
Rendita: **Lire 600.000**
Categoria **A/3**[a)], Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Partita: **1002385**

dal 24/11/2014 al 22/10/2015
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3[a)]**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 22/10/2015
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3[a)]**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2015 Pratica n. CZ0108296 in atti dal 22/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34134.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **DAVOLI (D257) (CZ)**
Foglio **15** Particella **665** Subalterno **26**
Totale: **88 m²**
Totale escluse aree scoperte : **79 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/11/2014, prot. n. CZ0120057

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di DAVOLI (D257)(CZ) Foglio 15 Particella 665 Sub. 24

1. **1.** [redacted]
(CF [redacted] **)**
sede in [redacted]
dall'impianto al 18/04/1990
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

1. [redacted]
(CF [redacted] **)**
nato a [redacted]
dal 18/04/1990 al 11/10/1993
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 18/04/1990 Pubblico ufficiale EDDA RAO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 22989 Registrazione n. 443 registrato in data 07/05/1990 - Voltura n. 6026.1/1990 in atti dal 23/04/1992

2. [redacted]
nata a [redacted]
dal 18/04/1990 al 11/10/1993
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 11/10/1993 Pubblico ufficiale NOTAIO MONTALEONE Sede SERRA SAN BRUNO (VV) Repertorio n. 8943 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2147/1994 in atti dal 09/09/1997

➢ **1.** [redacted]
(CF [redacted]
nato a [redacted]
dal 11/10/1993 al 24/11/2014
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di DAVOLI (D257)(CZ) Foglio 15 Particella 665 Sub. 26

➢ **1.** [redacted]
(CF [redacted]
nato a [redacted]
dal 24/11/2014 al 20/06/2016
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE del 24/11/2014 Pratica n. CZ0120057 in atti dal 24/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETTIFICA DI PLANIMETRIA (n. 29605.1/2014)

➢ **1.** [redacted]
(CF [redacted]
nato a [redacted]
dal 20/06/2016
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 20/06/2016 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 21238 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6978.1/2016 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 08/07/2016

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013