

**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:

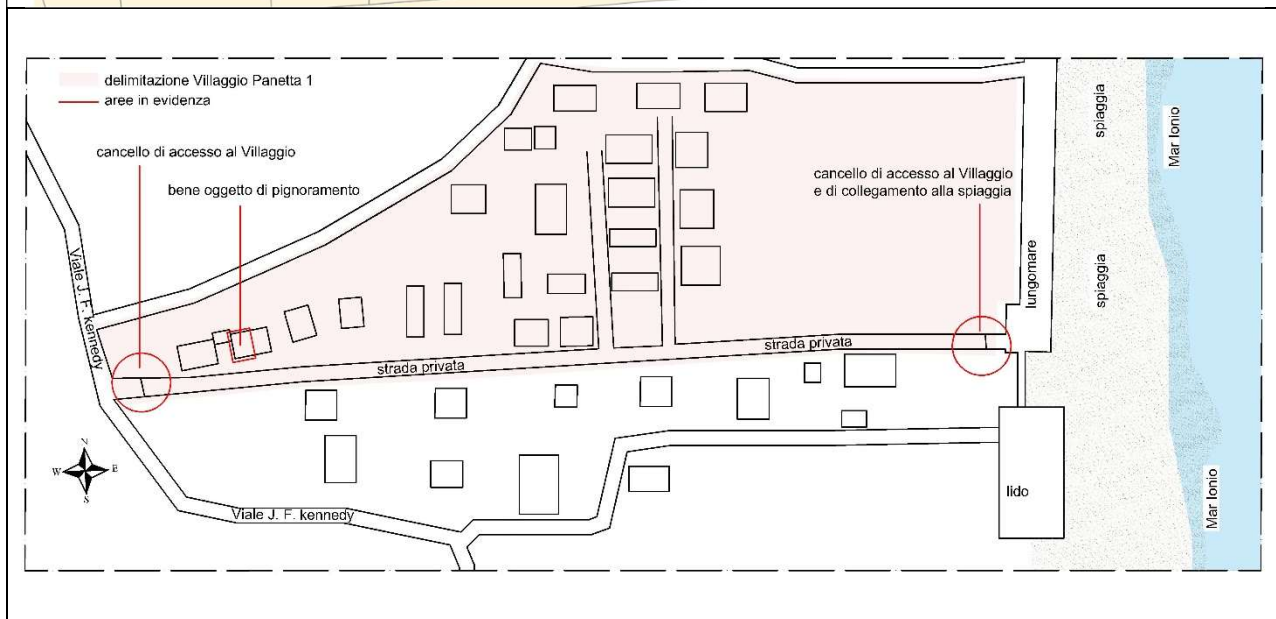
La procedura fallimentare n. 151/2016 tratta di un immobile sito in Viale John Fitzgerald Kennedy n. 75 di Davoli, Comune sito nella parte Sud della Provincia di Catanzaro. Il bene è ubicato nella zona marina del comune e dista poche centinaia di metri dalla spiaggia. Davoli Marina è un'attrezzata località 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]

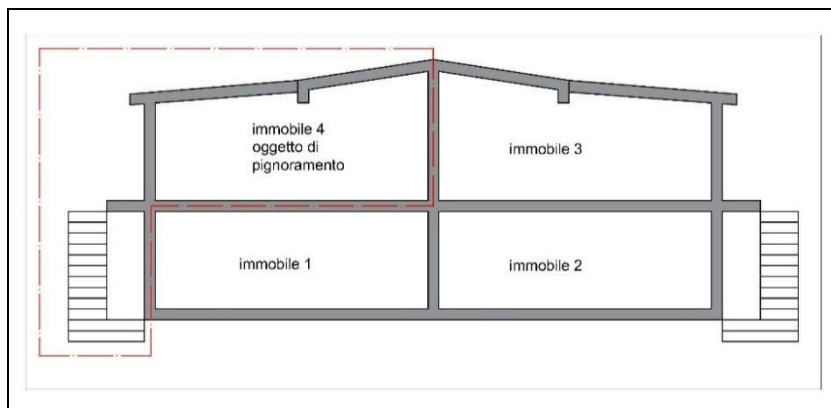
[REDACTED]. Il sig. [REDACTED] ha ottenuto la titolarità del bene in virtù di Atto Pubblico

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. Ration 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.



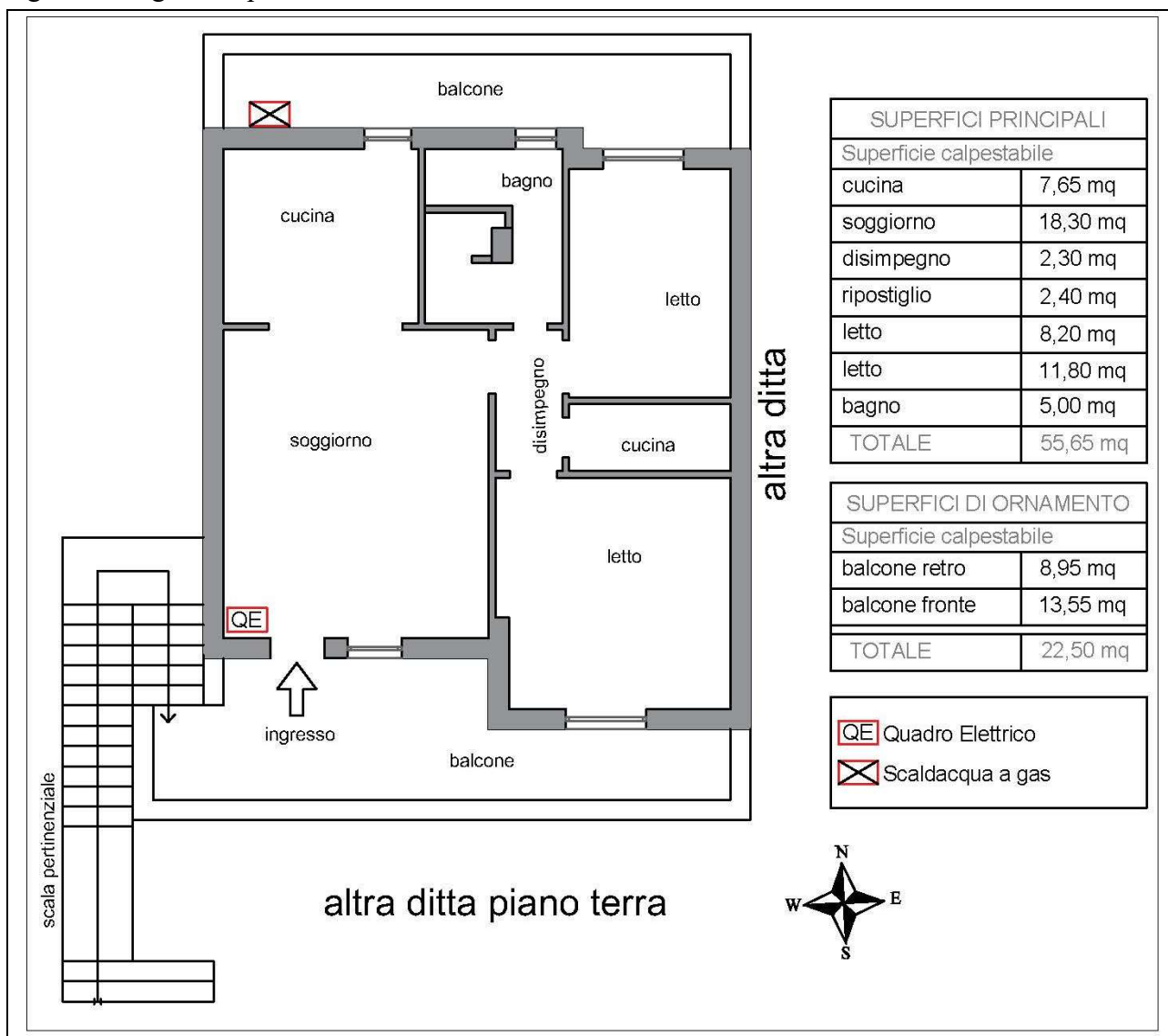
Lo schema planimetrico sopra riportato, illustra la posizione strategica del bene oggetto della presente perizia; in particolare lo stesso è sito all'interno di un villaggio, denominato *Panetta 1*, composto da diversi immobili architettonicamente differenti; il villaggio è accessibile sia sul fronte 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.



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:



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 stollato; 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 alzata 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.



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.



2. TITOLO DI PROPRIETA' 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 competente 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 generare 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.

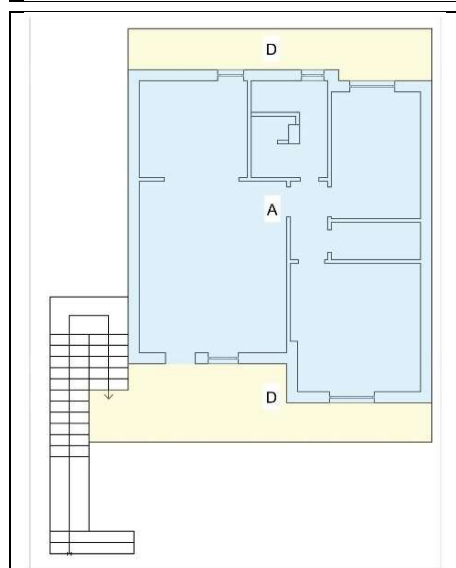
Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

- *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.	3%	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 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*);
- 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

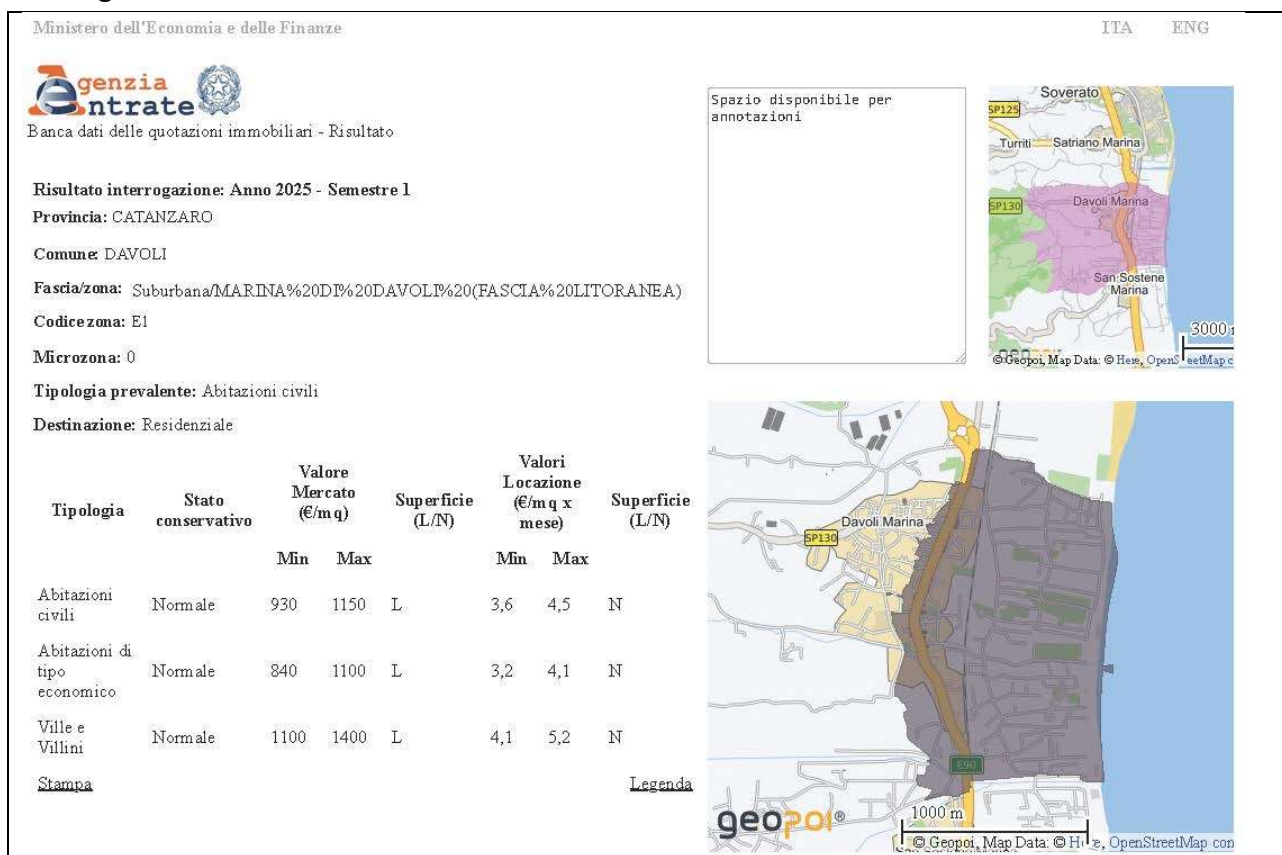
Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto della presente relazione, è ubicato nella zona marina, del Comune di Davoli, in provincia di Catanzaro.

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOL), 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.



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 C1 – C2 – C3), 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 (C₁, C₂ e C₃) 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 intrinseche 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 intrinseche 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 intrinseche 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)			Inv (MV) x PN
-0,8304	1	0,830424	1700,21
-18,773	25	-6,22711	878,68
0,68335	0	-0,68335	423,03

L'incognita $V_1 = 1700,21 \text{ €/mq}$ 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 Cancelli

Vista esterna cancelli

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 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:

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. Ration 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:

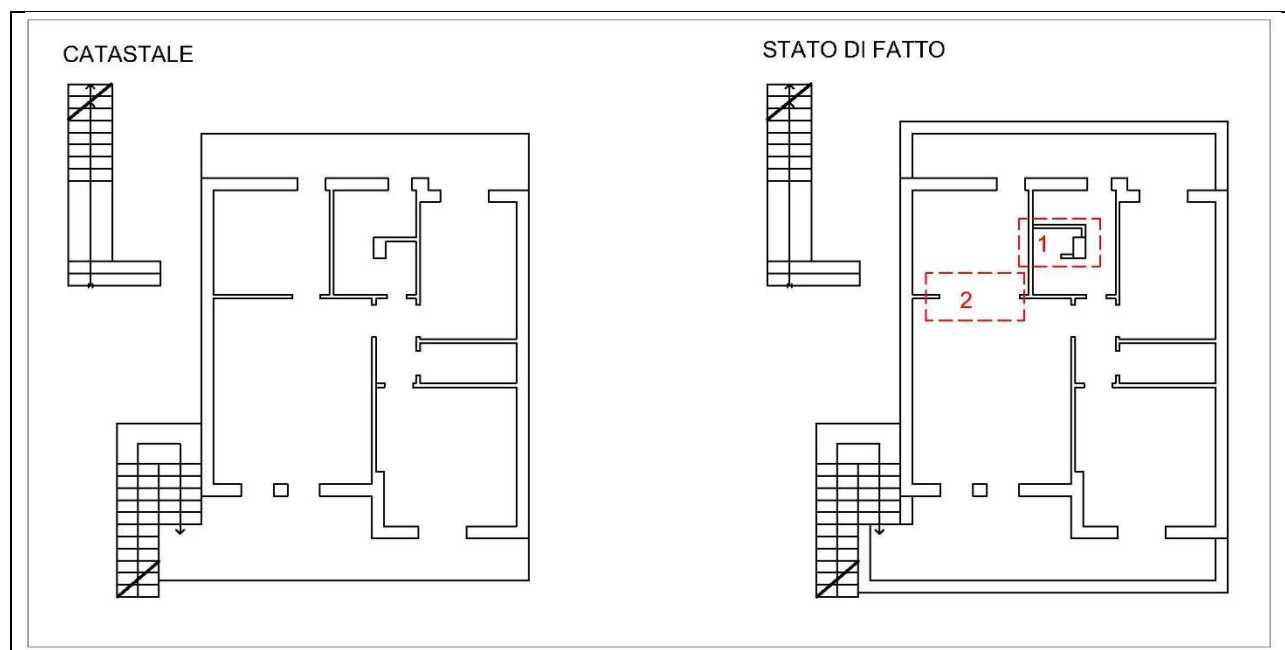
- C espansione soggetta anche alla edificazione

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 così 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 Condonò 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 Condonò 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 Condonò 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.

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 (*Euro tremila/00*).

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente procedura, come meglio esplicitato 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:

- 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 I*, posto a poche centinaia di metri dal mare.
- 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.
- 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.
- 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 (*Euro centoventimila/00*) in cifra tonda.
- 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 suddivisione 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. Ration per cui l'intestatario del bene oggetto di pignoramento è il Sig. [REDACTED] [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** (*Euro 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

