
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Procedura esecutiva n. 63/2018

1. Premessa

In data 17.09.2021 nella procedura esecutiva n. 63/2018, promossa dalla doBANK S.p.A. nei confronti della società ██████████ in qualità di debitore ipotecario, e contro ██████████ ██████████, terzi datori di ipoteca, la S.V. Ill.ma invitava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio a sollecitare gli uffici competenti in materia di usi civici a rispondere all'istanza in precedenza presentata al fine di poter integrare il quesito 14 della relazione di stima in atti.

2. Osservazioni sulla richiesta di risposta al Quesito 14

In merito alla richiesta formulata dal G.E. il sottoscritto consulente precisa che a seguito del sollecito inoltrato, a mezzo PEC, in data 22/09/2021 alla Regione Calabria - Ufficio Usi Civici – l'ente ha provveduto in data 23/09/2021 a trasmettere, a mezzo PEC, la nota prot. n. 349003 del 04/08/2021 (*Cfr. all. n.1*) con cui ha comunicato l'impossibilità della Regione Calabria di rilasciare la richiesta certificazione atteso che sul territorio del



comune di Lamezia Terme non è stata eseguita la ricognizione e/o mappatura del gravame civico.

In tale situazione il sottoscritto sottolinea che poiché non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici e la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici - è l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) non si può rispondere al quesito 14 della perizia di stima in atti diversamente da quanto attestato nella predetta nota dalla Regione Calabria.

Si fa rilevare, poi, che il Commissario usi civici con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 (*Cfr. all. n.2*) aveva già precisato che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Ora considerato che gli uffici tecnici dei comuni calabresi non possono certificare l'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nel certificato di destinazione urbanistica senza aver prima avviato, congiuntamente all'ufficio usi civici della Regione e al Commissario agli usi civici, la procedura di accertamento demaniale finalizzata all'individuazione dei terreni gravati da uso civico e appurato che il comune di Lamezia Terme, per come attestato dall'ufficio usi civici della Regione Calabria e come indicato nello stesso



Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione in atti (*Cfr. all. n. 3*), non ha avviato con l'ufficio regionale competente alcuna ricognizione e/o accertamento demaniale è di tutta evidenza che nessuna certificazione sostitutiva può essere rilasciata dal sottoscritto per attestare la sussistenza o meno del vincolo di uso civico.

Si evidenzia, infine, che in materia la normativa statale fa una distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici.

Il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile, l'omessa menzione non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, e la trascrizione del decreto di trasferimento non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, in espropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata.

Tanto precisato si rileva che dagli atti notarili aventi ad oggetto i beni pignorati nonché dalle formalità e dalle ricerche catastali eseguite dal sottoscritto non è emersa per i terreni pignorati la natura di terre civiche (*Cfr. allegati 2,3,4, 5 e 6, della relazione in atti*) e si evidenzia che per averne certezza i potenziali acquirenti possono richiedere alla Regione Calabria, Dipartimento n.8, Agricoltura e Risorse Agroalimentari, settore 1 (Affari



Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Generali, Giuridici ed Economici – Controlli, Regolamenti, Usi Civici), la ricognizione e la mappatura del gravame civico, conseguendo la richiesta certificazione, sostenendone i relativi costi che si aggirano intorno a € 3.000,00.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali ulteriori richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 29.09.2021

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

