

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], nato a Cosenza il 30 marzo 1953, c.f. [REDACTED], partita [REDACTED], iscritto [REDACTED], senza interruzione, [REDACTED], al [REDACTED] della Sezione A dell'Albo, altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, iscritto con il [REDACTED] in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in [REDACTED], con ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione in corso di udienza del 17/04/2023, è stato nominato esperto stimatore del compendio immobiliare staggito nella procedura esecutiva rubricata al n.13/2019 R.G.E.I., in sostituzione dell'ausiliario del Giudice precedentemente incaricato. -

Il precitato provvedimento giurisdizionale del 17/04/2023, materialmente integrato con i quesiti che di prassi sono formulati dal G.E. all'esperto stimatore ausiliario, concernenti altresì gli ulteriori adempimenti ed il modello di giuramento telematico in uso presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, altresì riflettente il rinvio all'udienza del 02/05/2023, disponendo la comparizione del nominato CTU, a mezzo p.e.c. è stato contestualmente notificato dalla Cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012.-

Lo scrivente manifestando la volontà di accettare l'incarico conferito, ha prestato il giuramento di rito compilando e sottoscrivendo con firma digitale il modello predisposto, prontamente depositato in modalità PCT [REDACTED] accettato il 18/04/2023.-

Nell'udienza del 2 maggio 2023 il Giudice dell'Esecuzione, ha disposto che "il custode e il c.t.u. effettuino sopralluogo congiunto entro 20 giorni e successivamente depositino relazioni sulle eventuali criticità" rinviando all'udienza del 6 giugno 2023 ore 10:30.-

Preliminarmente, al fine di acquisire l'adeguata conoscenza della fattispecie, è stato imprescindibile disaminare prioritariamente i documenti ritualmente prodotti in giudizio, mediante la ripetuta consultazione del pertinente fascicolo telematico.-

Utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale – Territorio, è stata effettuata la visura storica per ciascun immobile, acquisita e prodotta in copia unitamente al foglio di mappa n.5, all'elaborato planimetrico, all'elenco dei subalterni assegnati e alle più recenti planimetrie, delle singole unità immobiliari pignorate, presenti in banca dati (All. 1).

Con apposita istanza inoltrata a mezzo p.e.c. del 03/05/2023 al Comune di Mendicino, al Responsabile del Settore 4 - Urbanistica Edilizia e Territorio e p.c. alla [REDACTED], custode giudiziario incaricato nella procedura esecutiva di cui trattasi, ai sensi della L.241/90 s.m.i., è stato richiesto l'accesso agli atti amministrativi attinenti al complesso residenziale, comprendente le unità immobiliari pignorate, realizzato dalla [REDACTED] debitrice eseguita in fallimento, in C.da Tivolille di Mendicino (CS) Via dell'Incontro, n. 3/B (già Via Gandhi), snc (All. 2).

Inoltre, d'intesa con la [REDACTED], Custode giudiziario incaricato, sabato 6 maggio e lunedì 8 maggio u.s. sono state effettuate congiuntamente le predisposte visite di sopralluogo presso il contesto urbano in cui è ubicato il Corpo "C" del complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, con contestuale accesso alle stesse e alle relative pertinenze accessorie, del che si allegano i relativi verbali (All. 3).

RELAZIONE

Il caso che ci occupa attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.13/2019 R.G.E.I. promossa da [REDACTED], ora [REDACTED] e per essa dalla procuratrice speciale [REDACTED], patrocinata [REDACTED], nei confronti della [REDACTED], società debitrice esecutata, oggi fallita, in persona della [REDACTED] in qualità di Curatore del fallimento [REDACTED].

Il compendio immobiliare pignorato è composto da quattro unità abitative di tipo civile e relative pertinenze accessorie, facenti parte del corpo di fabbrica "C" del complesso residenziale realizzato dalla [REDACTED] dierna debitrice esecutata, in c.da Tivolille del Comune di Mendicino (CS), via dell'Incontro, n.3/B(già via Gandhi, SNC), previo conseguimento dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Permesso a costruire n.9-2008 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica il 14 aprile 2008;
- b) Permesso a costruire n.3-2010 - Variante al P. a C. n.9-2008 del 14/04/2008, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica il 23 aprile 2010;
- c) Permesso a costruire n.50-2011 - Variante al P. a C. n.9-2008 del 14/04/2008, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica il 18 novembre 2011;
- d) Certificato agibilità parziale n.3/2012 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica il 16 febbraio 2012.

Sulla scorta degli acquisiti dati catastali (Al.1) le unità immobiliari sono identificate come segue:

Unità immobiliare al PT-S1 del Corpo di fabbrica C ,int.C2

- 1) Abitazione di tipo civile ed annesse pertinenze accessorie, sita nel Comune di MENDICINO (CS), censita in catasto fabbricati di detto Comune (N.C.E.U.) al Foglio 5, P.IIIa 609, Sub.1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 7 vani, Rendita Euro 542,28, Superficie totale: 139 m² - Totale escluse aree scoperte: 120 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano T-S1 - Intestati: [REDACTED] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1;

Unità immobiliare al P1-S1 del Corpo di fabbrica C,int.C3

- 2) Abitazione di tipo civile ed annesse pertinenze accessorie, sita nel Comune di MENDICINO (CS), censita in catasto fabbricati di detto Comune (N.C.E.U.) al Foglio 5, P.IIIa 609, Sub. 9 Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 503,55, Superficie totale: 124 m² - Totale escluse aree scoperte: 117 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 1-S1 - Intestati: [REDACTED] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1;

Unità immobiliare al P1-S1 del Corpo di fabbrica C,int.C4

- 3) Abitazione di tipo civile ed annesse pertinenze accessorie, sita nel Comune di MENDICINO (CS), censita in catasto fabbricati di detto Comune (N.C.E.U.) al Foglio 5, P.IIIa 609, Sub.3, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 503,55, Superficie totale: 148 m² - Totale escluse aree scoperte: 140 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 1-S1 - Intestati: [REDACTED] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1;

Unità immobiliare al P2-S1 del Corpo di fabbrica C,int.C5

- 4) Abitazione di tipo civile ed annesse pertinenze accessorie, sita nel Comune di MENDICINO (CS), censita in catasto fabbricati di detto Comune (N.C.E.U.) al Foglio 5, P.IIIa 609, Sub.5, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5 vani, Rendita Euro 387,34, Superficie totale: 126 m² - Totale escluse aree scoperte: 118 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 2 -S1 - Intestati: [REDACTED] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1;

Ottemperando prioritariamente alle disposizioni emanate dal Giudice dell'Esecuzione in corso di udienza del 2 maggio u.s., al fine di accertare eventuali precarietà, nonché lo stato delle disfunzioni di regolare deflusso delle acque reflue domestiche convogliate nella rete fognaria, lamentate dagli occupanti le unità abitative durante il primo accesso del Custode giudiziario e dal medesimo poste a verbale, lo scrivente, congiuntamente al menzionato Custode, [REDACTED], si è recato in c.da Tivolille di Mendicino, via dell'Incontro, sito di ubicazione degli immobili pignorati.-



Foto 1
Lavori della strada di accesso non ultimati



Foto 2



Foto 3
Fessurazioni del manto bituminoso della strada privata lungo la tratta retrostante da cui si accede ai garages



Foto 4

I luoghi esaminati hanno evidenziato fin da subito le anomalie e le precarietà di un contesto urbano oggetto di trasformazione urbanistica e conseguente intervento edilizio i cui lavori sono di fatto in uno stato che, posto in raffronto agli elaborati progettuali annessi ai titoli abilitativi conseguiti, non riflette la compiuta ultimazione secondo le regole dell'arte.-

Le riscontrate precarietà illustrate dalle foto che precedono hanno indotto lo scrivente a perlustrare il contesto circostante il Corpo di fabbrica "C". L'esame visivo sulla cui scorta si descrivono gli ammaloramenti del manto bituminoso della strada privata che consente l'accesso carrabile all'edificio, rappresenta l'estrema sintesi delle tipologie di dissesto possibili sul solido stradale di cui trattasi, eventualmente da confermare mediante più approfondite ricognizioni, se del caso avvalorate dalla correlata campagna di indagini. -



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Nonostante il ritiro del conglomerato bituminoso dovuto alla variazione ciclica della temperatura, indipendentemente dai fenomeni indotti dal carico, potrebbe aver presentato un eccessivo indurimento del materiale superficiale che si è manifestato sotto forma di fessurazioni, ciò che maggiormente induce perplessità è la probabilità che i cedimenti siano stati più verosimilmente causati da ulteriori concause perturbatrici prioritariamente derivanti da difetti di portanza degli strati

sottostanti, dall'insufficiente drenaggio e dall'inefficace sistema di raccolta e convogliamento, idoneo a consentire il regolare deflusso delle acque meteoriche in un adeguato corpo idrico di recapito, evitandone la dispersione sul suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo; ancor più se si considera la presenza di "lenti argillose e argillose siltose costipate a bassa permeabilità" indicate nella relazione geologico-tecnica allegata al più recente progetto di variante, altresì orientata a prevedere, con la supervisione del geologo, l'esecuzione di "canaloni per favorire il drenaggio intorno all'area dei fabbricati".-

La ricognizione del vano scala del corpo di fabbrica "C", inizialmente eseguita alla quota del piano seminterrato S1 ha rivelato la preponderante presenza di umidità da risalita, nota anche come umidità ascendente, localizzata in modo diffuso alla base dei muri, denotando una fonte di alimentazione costante.-



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Le peculiarità dei quadri elementari di fatiscenza, sinotticamente illustrati dalle acquisite immagini fotografiche che precedono, sono più dettagliatamente descritti di seguito:

- **macchie e alterazioni cromatiche localizzate** o di più ampie zone della superficie della parete, che manifestano la variazione cromatica della tinta, riflettendo l'alternarsi della chiarezza a seconda della saturazione idrica;
- riscontrata **decoesione** caratterizzata dal distacco di granuli disgregati e decomposti per effetto delle reazioni indotte dall'eccessiva idratazione dei materiali di finitura paramentale;
- appurate **efflorescenze** determinate dalla formazione di sostanze di colore biancastro e di aspetto cristallino, pulvirulento e/o filamentoso, conseguenti alla pressione di cristallizzazione dei sali¹;

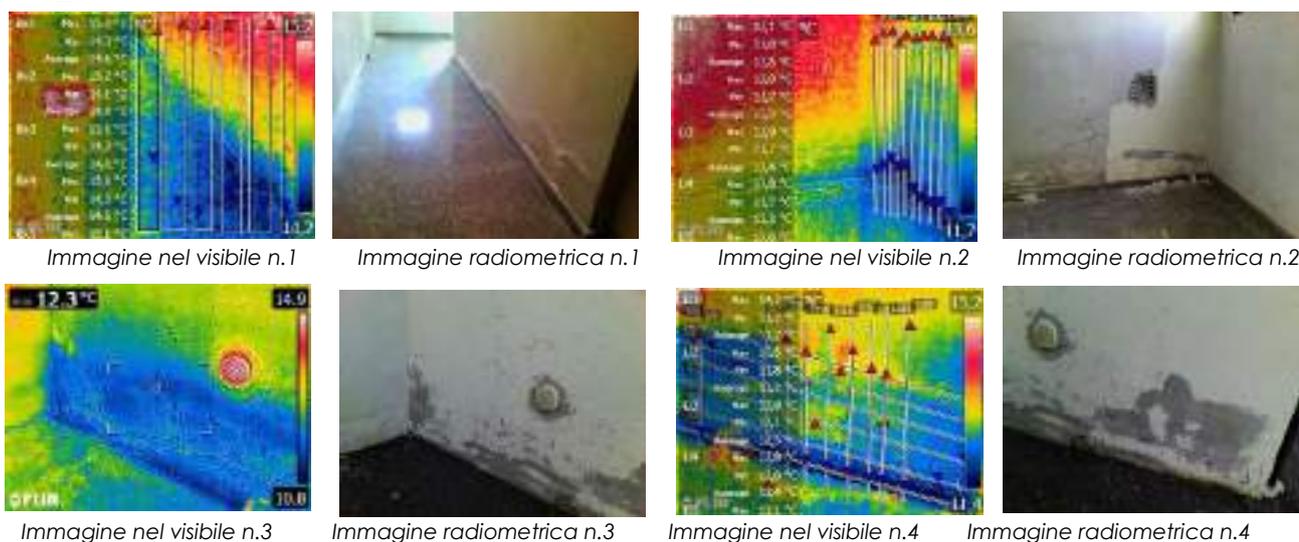
¹ I materiali con porosità molto fine (intonaci, laterizi, ecc.) favoriscono la cristallizzazione dei sali.

- in riferimento alle **sub-efflorescenze** o **cripto-efflorescenze**, il distacco delle parti più superficiali non esclude fenomeni di efflorescenze saline all'interno del materiale;
- evidenti **scagliature ed esfoliazioni** riflettenti la degradazione di uno o più strati superficiali subparalleli tra loro dell'intonaco e della tinteggiatura, che si manifestano con il distacco spesso seguito dalla caduta di parte dei materiali;
- **distacchi** e soluzioni di continuità tra gli strati superficiali del materiale, sia tra loro che rispetto al substrato che, generalmente, preludono l'espulsione e la caduta degli strati stessi;
- appurata **polverizzazione** derivante dalla decoesione e concernente la caduta spontanea del materiale sotto forma di polvere e granuli;

dalla cui stregua si può affermare che le peculiarità dei precitati quadri elementari di faticenza identificano l'insidioso fenomeno indotto da umidità di risalita capillare.-

Al fine di accertare l'eventuale presenza di ulteriori fonti traumatiche locali (perdita di cisterne, tubazioni occultate dall'intonaco o condotte di acque reflue domestiche convogliate nella rete fognaria) lo scrivente² ha ritenuto opportuno approfondire l'indagine mediante ispezione termografica³ degli ambiti visivamente ammalorati per effetto dell'anzidetto fenomeno.-

Figura 1 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica



L'eseguita analisi diagnostica ha acquisito strumentalmente i dati occorrenti per individuare qualitativamente le superfici e l'estensione dell'umidità presente nelle murature perimetranti l'ambito indagato e nella contigua porzione di pavimento.

In esito alla valutazione delle immagini radiometriche acquisite in fase d'indagine, da cui per opportuna brevità sono state estratte quelle illustrate e, successivamente all'elaborazione dei dati

² Lo scrivente dotato della qualifica di Operatore Termografico certificato al livello 2 -Prove Non Distruttive- secondo la norma UNI EN ISO 9712:2012 per i metodi TT P/S - Certificato di qualifica [redacted] in conformità alla Norma UNI EN ISO 9712 ed al Regolamento [redacted] è abilitato a formulare diagnosi di natura energetica e strutturale nelle costruzioni, mediante rilievi, esami e prove non distruttive (PND) con l'ausilio della Termografia infrarossa (TT), secondo metodologie e tecniche di controllo multisettoriale che non alterano il materiale della struttura indagata.

³ Una Termocamera misura i raggi infrarossi a onda lunga, ricevuti nel suo campo visivo, sulla cui base calcola la temperatura dell'oggetto inquadrato, tenendo conto dell'emissività della superficie dell'oggetto e della compensazione delle temperature riflesse (RTC Reflected Temperature Compensation). Il processo endotermico dell'evaporazione consente di rilevare le zone della muratura a temperatura minore, localizzando la verosimile presenza di umidità. Ogni pixel del rilevatore rappresenta un punto termico mostrato sul display come un'immagine in falsi colori.

acquisiti, anche con l'impiego degli appropriati software, non è stata accertata la presenza del precario deflusso idrico attraverso tubazioni e condotte occulte di cui localmente non è stata evidenziata alcuna traccia, alla cui stregua si ritiene plausibile affermare che le cause che denotano la presenza di umidità di risalita sulle porzioni di muri e pavimenti ispezionati, sia ascrivibile alla risalita dell'acqua contenuta nel terreno.-

Abitazione al Piano Terra - Sub. 1 - Interno C2

Subito dopo, in conformità alla nota di preavviso del 2 maggio u.s. concernente le attività di ricognizione, inoltrata a mezzo PEC dal Custode giudiziario al Creditore procedente nel domicilio eletto presso lo Studio [redacted], al Debitore esecutato, alla Curatela del Fallimento [redacted] presso [redacted] p.c. allo scrivente c.t.u., la visita di sopralluogo è proseguita presso l'abitazione di tipo civile (ed annesse pertinenze accessorie), posta al piano terra del Corpo di fabbrica "C" (indicata con la sigla C2 sulle piante del progetto allegato ai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente locale), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mendicino al Foglio 5, P.lla 609, Sub.1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 7 vani, Rendita Euro 542,28, Superficie totale: 139 m² - Totale escluse aree scoperte: 120 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano T-S1 [redacted] sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1.

A consentire la ricognizione e l'esecuzione del rilievo architettonico-geometrico è stata lo [redacted] occupante l'immobile, con ogni evidenza disponibile e collaborativa senza interporre alcuna limitazione o impedimento alle previste attività cognitive.-

L'accesso è stato praticato dal cancelletto posto sulla recinzione esterna, attraverso la corte/giardino (di pertinenza esclusiva, unitamente al posto auto coperto non comunicante, situato al sottostante piano S1).-



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

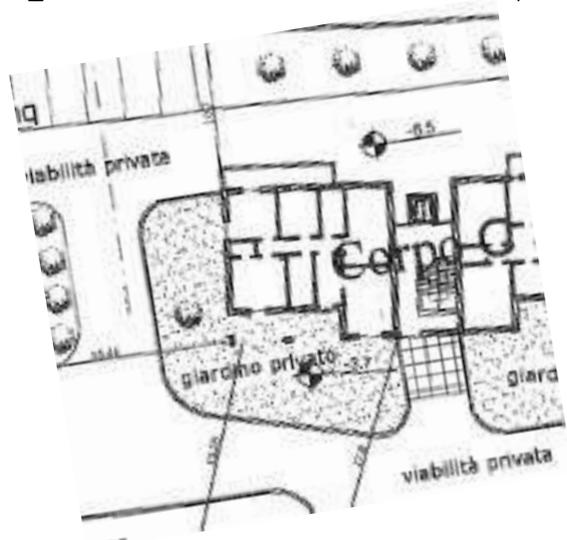


Foto 19

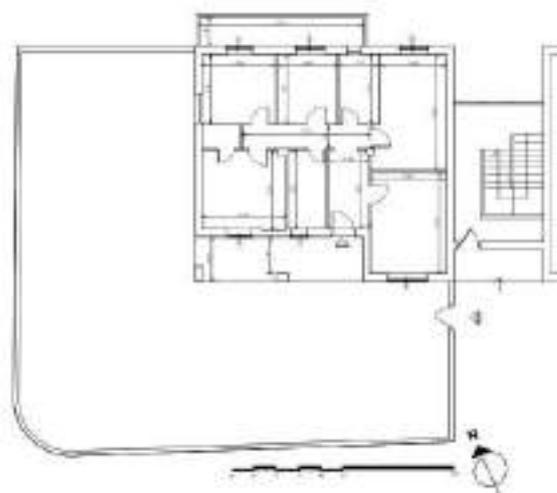


Foto 20

Figura 2 – Quadro sinottico di raffronto tra la planimetria estratta dalla Variante del maggio 2011 e l'attuale stato di fatto



Planimetria estratta dal progetto di Variante risalente al mese di maggio 2011 autorizzata con Permesso a Costruire n.50/2011 (All.)



Planimetria dell'attuale stato di fatto dell'immobile e della contigua corte/giardino di pertinenza esclusiva comunicante con i principali locali dell'abitazione

Il raffronto tra la monografia estratta dall'elaborato di progetto affiancata alla sinottica rappresentazione grafica dell'accertato stato di fatto riflette palesi incongruenze, sulla cui scorta se ne deduce la formale difformità.-

D'altronde, la stessa recinzione presente (identificata dal manufatto illustrato dalle seguenti foto 21, 22, 23, consistente in un muro in blocchi di cemento intonacato dello spessore di 20 cm, mediamente alto 90 cm con una soprastante ringhiera metallica alta 110 cm, che complessivamente formano un'altezza media di circa 2 metri) si discosta dalla tipologia illustrata nell'indicato particolare costruttivo estratto dagli elaborati progettuali, altresì differente per l'impiego di materiali diversi da quelli originariamente previsti (muro di base in c.a. di altezza pari a cm.40 con soprastante ringhiera metallica alta cm.120, da cui un'altezza complessiva di 160 cm), la cui diversità è men che meno indicata, descritta, illustrata o più semplicemente menzionata nei successivi progetti di variante.-



Particolare costruttivo estratto dal progetto originario risalente al mese di novembre 2007 autorizzato con Permesso a Costruire n.9/2008 (All.)



Foto 21



Foto 22



Foto 23

Accertamento in situ della tipologia e delle effettive dimensioni della recinzione , costituita da un muro in blocchi di cls (spessore pari a cm 20 e altezza pari a cm 85 circa) con soprastante ringhiera di metallo di altezza pari a circa cm 110

In estrema sintesi, si osserva che la delimitazione perimetrale dell'area della corte esterna (di pertinenza esclusiva dell'appartamento in esame), poiché eseguita diversamente dal progetto approvato, riflette un'incongruenza non solo di natura catastale, ma una più sostanziale difformità di carattere urbanistico-edilizio derivante dalla mancata corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile all'insieme degli elaborati progettuali annessi ai titoli abilitativi rilasciati (All.4).

La seguente illustrazione fotografica (fornita dalla [redacted]) riflette il precedente stato di fatto concernente l'impraticabilità dell'area della corte, delimitata dall'incompiuta recinzione, antistante all'appartamento cui, peraltro, era difficoltoso accedere a causa della mancata ultimazione dei lavori da parte dell'impresa esecutrice, la cui perdurante assenza ha indotto la promissaria acquirente ad eseguirne il completamento a propria cura e spese, previo incarico conferito ad un professionista di fiducia e affidandone l'esecuzione ad altra impresa. Cfr. CILA n.1028 del 17/07/2012 inoltrata al SUE - Sportello Unico Edilizia - del Comune di Mendicino, acquisita con il n.6295 del 16 luglio 2012, di cui lo scrivente ha preso visione in esercizio dell'accesso agli atti amministrativi, estraendone la copia prodotta in separato All.5.-



Illustrazione dello stato di fatto della corte di pertinenza dell'abitazione oggetto del contratto preliminare di compravendita. Situazione precedente l'intervento di pavimentazione e di sistemazione delle aree a verde.

Successivamente è stata esaminata l'abitazione, illustrata dalla sequenza fotografica prodotta di seguito.-



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

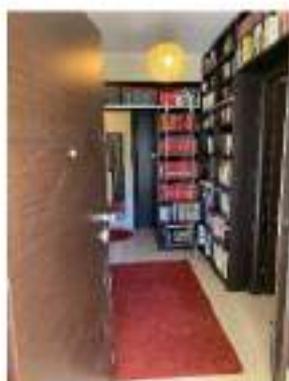


Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

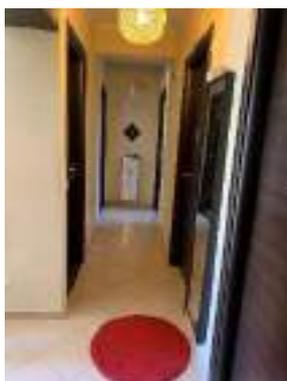


Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45

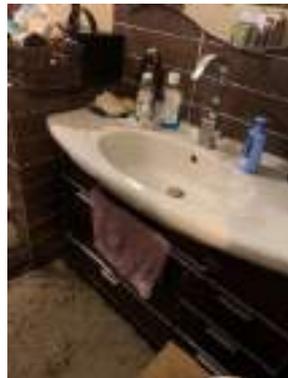


Foto 46

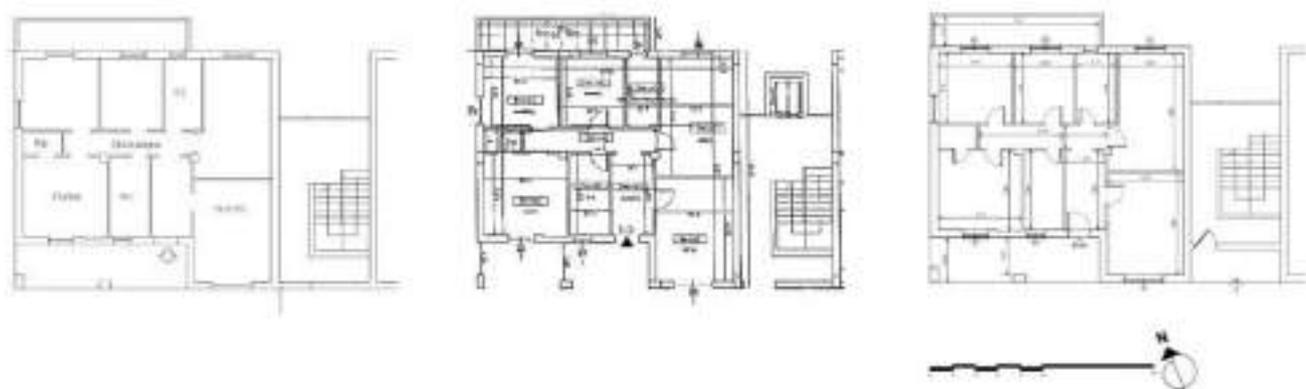


Foto 47

La ricognizione effettuata alla presenza continua del Custode e della occupante l'immobile, ha consentito l'esecuzione dei rilievi architettonico-geometrici dell'abitazione, essenziali per verificarne la conformità sia catastale, che urbanistico-edilizia⁴, altresì necessari per calcolarne la consistenza vendibile, equivalente alla Superficie Commerciale.-

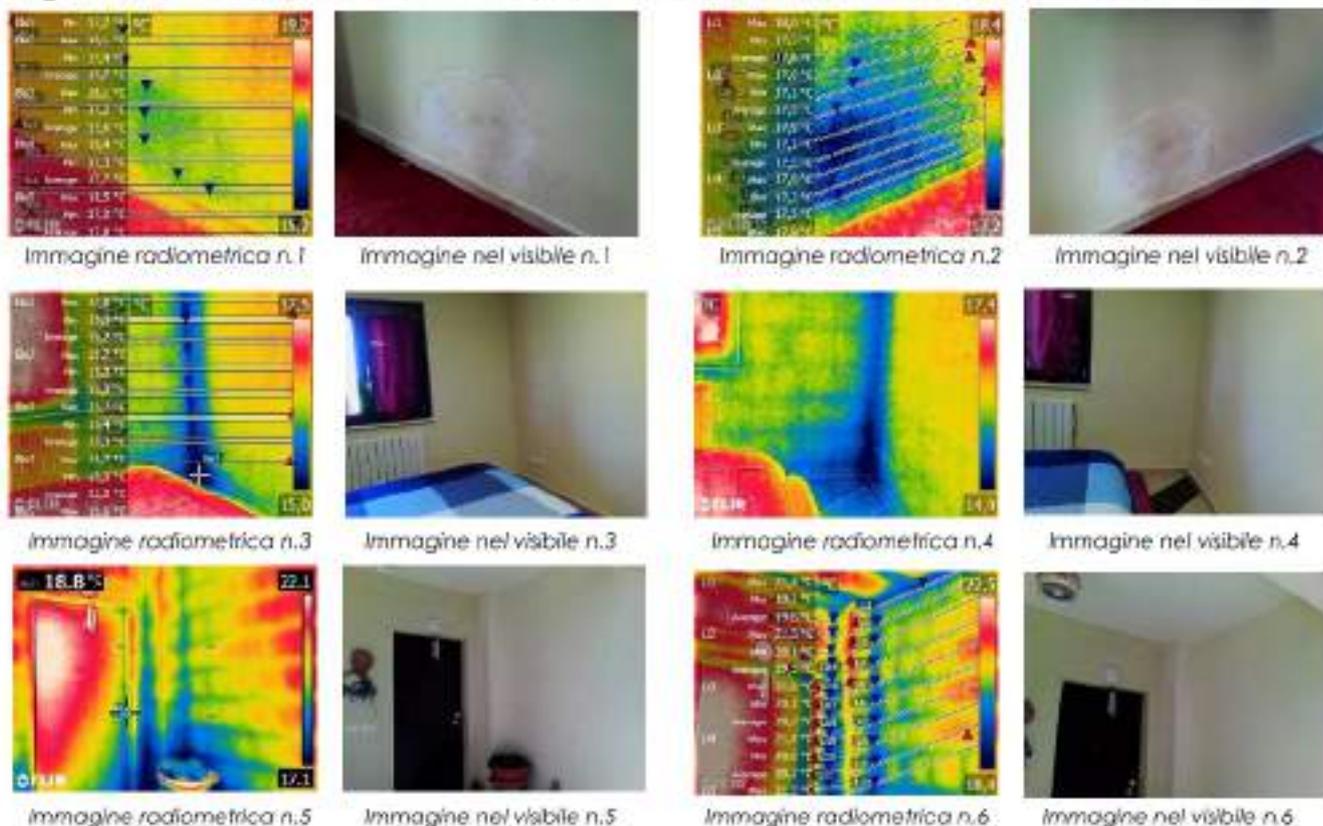
Nel constatare l'apparente stato d'uso ottimale dell'appartamento, si è reso inoltre necessario approfondire le indagini mediante la supplementare ispezione termografica delle aree sospette.-

Figura 3 – Pianta dello stato di fatto dell'abitazione al piano terra (distinta con Sub.1 – interno C2) che, posta in raffronto alla planimetria catastale (Al.1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Al.4), risulta conforme.



a - Pianta estratta dalla planimetria catastale **b** - Pianta estratta dal progetto autorizzato **c** - Pianta dell'accertato stato di fatto derivata dalla restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici

Figura 4 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica



⁴ Giova ricordare che tali concetti, nell'accezione più diffusa erroneamente intesi e utilizzati come sinonimi, viceversa hanno significati e funzioni differenti. Con la conformità catastale si intende indicare uno stato di fatto pienamente coincidente con i dati e le planimetrie depositate in Catasto. In assenza dell'anzidetta corrispondenza occorrerà denunciare la variazione presso l'Ufficio provinciale del Territorio, ovvero presentare l'apposita richiesta di correzione nella banca dati del Catasto. Diversamente, la conformità urbanistico-edilizia attesta la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile all'insieme dei titoli abilitativi rilasciati. Nella caso di specie tali conformità sono altresì funzionali ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

In esito all'acquisizione dei termogrammi di cui, per brevità, si producono gli estratti illustrati nella precedente Figura 4, successivamente all'elaborazione e alla valutazione dei risultati conseguiti, con esplicito riferimento alle immagini radiometriche n.1 e n.2 , si può affermare l'evidenza di una infiltrazione idrica sulla superficie del lato opposto della parete, prospiciente sul vano d'ingresso dell'abitazione, con ogni probabilità derivante dalla precaria tenuta dell'innesto di raccordo all'apparecchio sanitario (W.C.), alla cui stregua, si suggerisce di effettuare il necessario intervento manutentivo di riparazione.-

Quanto alle immagini radiometriche n.3, n.4, n.5 e n.6, acquisite dall'esame della superficie d'angolo dell'ingresso e della camera da letto, localizzate in evidenza del corrispondente campo visibile, sono state rilevate le rispettive condotte di scarico cui sono verosimilmente connessi anche i sanitari.-

Nei tipologie dei sistemi di scarico delle acque reflue domestiche oggi in uso, si preferisce dimensionare le diramazioni di scarico presupponendo un ponderato livello di riempimento pari al 50%, con relativa connessione ad un'unica colonna di scarico (UNI EN 12056-2), garantendo così minori livelli di rumorosità ed evitando il rischio di perdita della guardia idraulica dei sifoni.-

Il sifone è l'elemento di raccordo tra l'apparecchio sanitario e le tubazioni del sistema di scarico con la funzione di impedire la penetrazione dei cattivi odori nell'edificio.-

Nelle attività di ordinaria manutenzione, occorre, quindi, controllare periodicamente la profondità della tenuta idraulica del sifone, vale a dire la profondità dell'acqua che dovrebbe essere eliminata dal sifone completamente pieno, al fine di evitare che i gas ed i cattivi odori a pressione atmosferica possano attraversarlo.-

In conclusione, sulla scorta delle significative, ma non esaustive cognizioni acquisite, non è stata constatata alcuna precarietà, fatta salva la necessità della periodica attività manutentiva.-

Ricognizione del garage di pertinenza esclusiva situato al piano seminterrato S1

Successivamente le attività di ricognizione hanno esaminato il locale garage ad uso di pertinenza accessoria esclusiva dell'unità immobiliare in esame, non comunicante con i vani principali dell'abitazione, ma raggiungibile tramite il vano scale dell'edificio. Altresì indicato come posto auto coperto, il cui stato di fatto, illustrato dalle seguenti fotografie, previo rilievo architettonico-geometrico è stato restituito graficamente.-



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53

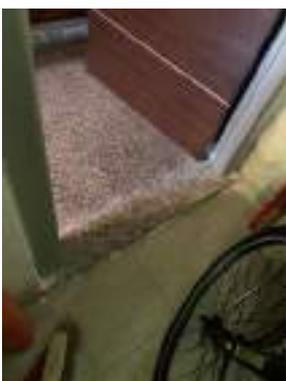


Foto 54



Foto 55

Posto al piano seminterrato S1 e contiguo al vano scale già esaminato nella parte che precede, presenta le identiche peculiarità dei quadri elementari di fatiscenza precedentemente descritti, seppure di aspetto apparentemente diverso in dipendenza della porosità delle strutture assorbenti:

- **macchie e alterazioni cromatiche localizzate** o di più ampie zone della superficie della parete, che manifestano la variazione cromatica della tinta, riflettendo l'alternarsi della chiarezza a seconda della saturazione idrica;
- **decoesione** caratterizzata dal distacco di granuli disgregati e decomposti per effetto delle reazioni indotte dall'eccessiva idratazione dei materiali di finitura paramentale;
- **efflorescenze** determinate dalla formazione di sostanze di colore biancastro e pulvirulento, conseguenti alla pressione di cristallizzazione dei sali, il cui distacco delle parti più superficiali non esclude fenomeni di efflorescenze saline all'interno del materiale;
- **polverizzazione** derivante dalla decoesione e concernente la caduta spontanea del materiale sotto forma di polvere e granuli;

analogamente all'esaminato vano scale, le peculiarità dei precitati quadri elementari di fatiscenza identificano l'insidioso fenomeno indotto da umidità di risalita capillare.-

Al fine di scongiurare l'incidenza di ulteriori fonti traumatiche, lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire l'indagine mediante l'ispezione termografica delle superfici ammalorate a causa dell'insidiosa umidità di risalita capillare localmente accertato.-

Figura 5 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica

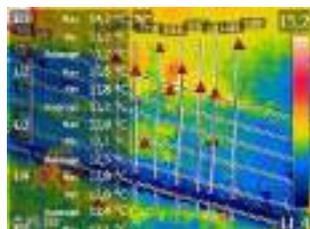


Immagine radiometrica n.1



Immagine nel visibile n.1

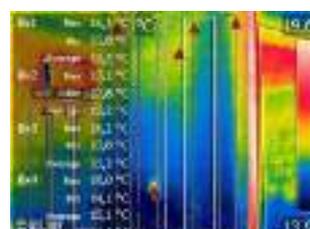


Immagine radiometrica n.2



Immagine nel visibile n.2

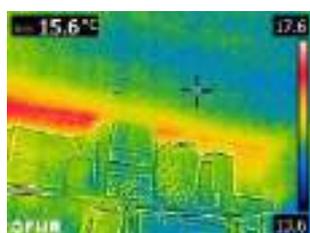


Immagine radiometrica n.3



Immagine nel visibile n.3



Immagine radiometrica n.4



Immagine nel visibile n.4

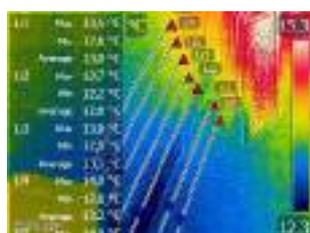


Immagine radiometrica n.5



Immagine nel visibile n.5

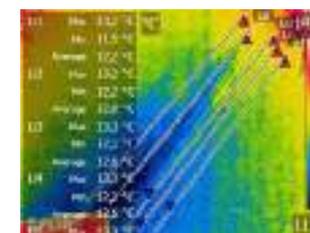


Immagine radiometrica n.6



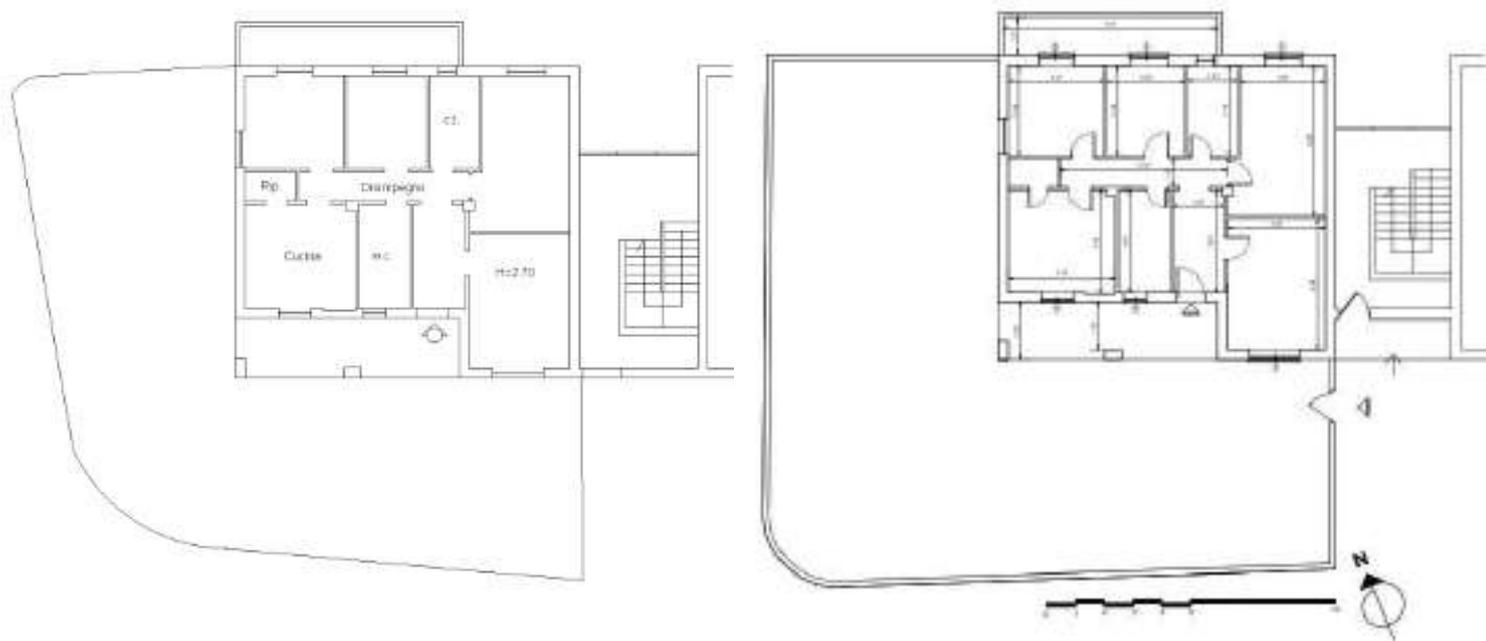
Immagine nel visibile n.6

Figura 6 – Quadro sinottico di raffronto riflettente le accertate incongruenze

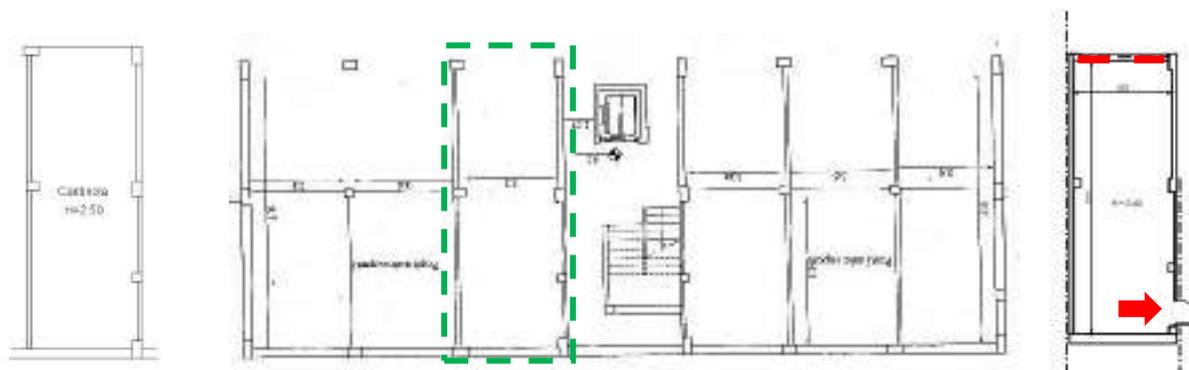
Piano terra

a - Pianta estratte dalla planimetria catastale (All.1)

b - Restituzione grafica in piante dell'accertato stato di fatto (All.8)



Piano seminterrato S1



c - Pianta estratta dalla planimetria catastale (All. 1) -

d - Pianta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.50/2011 (All.4)

e - Pianta dello stato di fatto previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi in situ.

Sulla scorta dei documenti amministrativi disaminati in esercizio al consentito accesso agli atti (All.2) ed in considerazione dello stato di fatto obiettivamente accertato, per quanto attiene al piano terra l'attuale stato di fatto dell'appartamento risulta conforme, sia catastalmente, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio; tuttavia, l'accertato stato di fatto della recinzione delimitante l'area della corte esterna di pertinenza esclusiva, posto in raffronto alla planimetria catastale ed agli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo più recente (Cfr. P. a C. n.50/2011 in All. 4), evidenzia forma e dimensioni incongruenti.-

Nel locale accessorio ad uso di *posto auto coperto*, posto al piano seminterrato S1 non direttamente comunicante con i vani principali dell'abitazione, la serranda sistemata sull'unico ingresso carrabile prospiciente sulla strada privata di accesso, è stata installata senza titolo abilitativo. Il raffronto tra lo stato di fatto e il relativo prospetto dell'edificio, rappresentato dagli elaborati progettuali del più recente progetto di Variante autorizzato, ne evidenzia la mancata corrispondenza. Inoltre, è stata individuata una porta comunicante con il vano scale non indicata nella planimetria catastale.-

Abitazione al Piano Primo - Sub. 9 - Interno C3

Il giorno 8 maggio 2023 la [redacted] e [redacted] rispettivamente Custode e CTU incaricati nella procedura esecutiva di cui trattasi, hanno effettuato la ricognizione dell'abitazione di tipo civile (ed annesse pertinenze accessorie), posta al Piano Primo del Corpo di fabbrica "C" (indicata con la sigla C3 sulle piante del progetto allegato ai titoli abilitativi rilasciati dall'Ente Locale), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mendicino al Foglio 5, P.lla 609, Sub.9, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 503,55, Superficie totale: 124 m² - Totale escluse aree scoperte: 117 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 1-S1 [redacted]

[redacted] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1.-

A consentire l'accesso, la ricognizione e l'esecuzione del rilievo architettonico-geometrico è stata la [redacted] coniuge de [redacted] detentori dell'immobile, con ogni evidenza disponibile e collaborativa senza interporre alcuna limitazione o impedimento alle previste attività cognitive.-



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67

L'appartamento, i cui ambienti appaiono essenzialmente svuotati di mobili e complementi di arredo ad eccezione della cucina componibile, annesso tavolo, 4 sedie e altre suppellettili annodate nel verbale redatto dal Custode (All.3).-

L'unità immobiliare, con ogni evidenza, peraltro comprovata dalla seguente illustrazione fotografica, altresì finalizzata a cristallizzare l'odierno stato d'uso, non è abitata anche perché nonostante dotato dei relativi sistemi di rifornimento e degli impianti di distribuzione, l'approvvigionamento idro-sanitario, del gas e dell'energia elettrica risultano impediti dai primari dispositivi di chiusura.-



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74

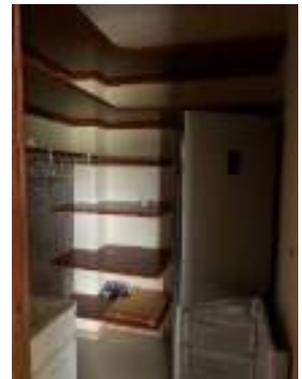


Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81

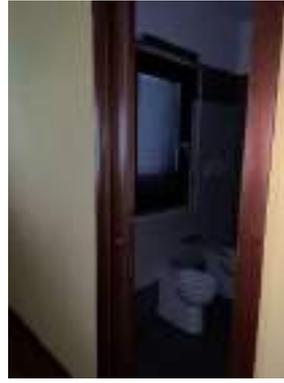


Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92



Foto 93

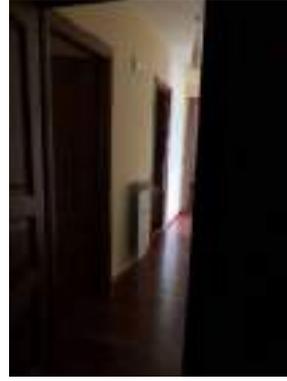


Foto 94



Foto 95



Foto 96



Foto 97



Foto 98



Foto 99

In esito all'eseguita osservazione e alla contestuale esecuzione dei rilievi architettonico-geometrici, necessari per verificare la conformità sia catastale, che urbanistico-edilizia, altresì imprescindibili per calcolarne la Superficie Commerciale, vale a dire la consistenza vendibile, l'abitazione appare in condizioni ottimali, priva di evidenti anomalie, altresì, conforme sotto il profilo catastale e urbanistico-edilizio evidenziato sinotticamente dalla seguente Figura 7 in esito all'eseguito raffronto.-

Figura 7 – *Planta dello stato di fatto dell'abitazione al piano primo (distinta con Sub.9 – interno C3) che, posta in raffronto alla planimetria catastale (Al.1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Al.4), risulta conforme.*



a - *Planta estratta dalla planimetria catastale (Al. 1) -*

b - *Planta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.50/2011 (Al.4)*

c - *Planta dell'accertato stato di fatto derivato dalla restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici*

In esito all'ispezione termografica effettuata dallo scrivente al fine di appurare eventuali precarietà e disfunzioni del regolare deflusso delle acque reflue domestiche convogliate nella rete fognaria, lamentate dallo [redacted], intervenuta il 10 febbraio 2023 durante il primo accesso del Custode in qualità di delegata dal coniuge [redacted] detentore dell'unità immobiliare di cui trattasi, unitamente al difensore fiduciario [redacted] e poste a verbale versato in atti, non è stata accertata la presenza di tracce prodotte da precorsi accumuli o ristagni idrici, indipendentemente dall'assenza del necessario apporto idrico nella rete di distribuzione e di scarico. Non escludendo di reiterare l'ispezione con la possibilità di introdurre acqua calda la cui differenza termica favorirebbe l'indagine, si riportano in Fig.8 i termogrammi estratti dalla raccolta.-

Figura 8 – *Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica*

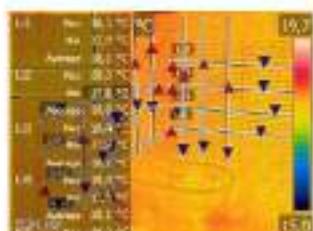


Immagine radiometrica n.1



Immagine nel visibile n.1

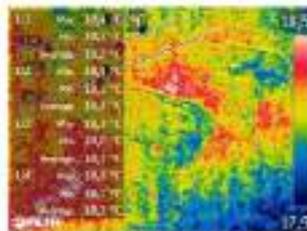


Immagine radiometrica n.2



Immagine nel visibile n.2

Ricognizione del garage di pertinenza esclusiva situato al piano seminterrato S1



Foto 100



Foto 101



Foto 102



Foto 103

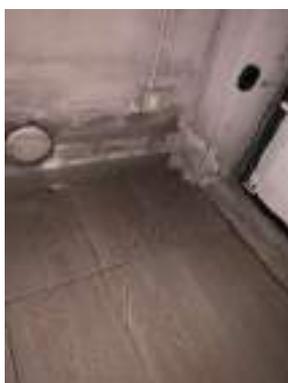


Foto 104



Foto 105

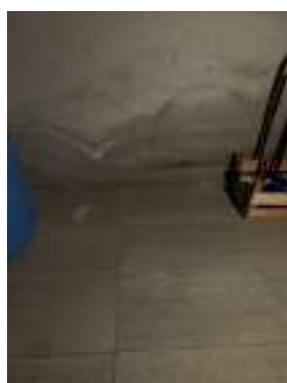


Foto 106

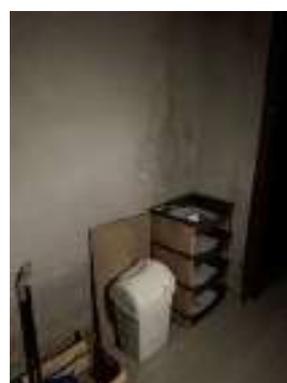


Foto 107



Foto 108



Foto 109



Foto 110



Foto 111



Foto 112



Foto 113



Foto 114



Foto 115

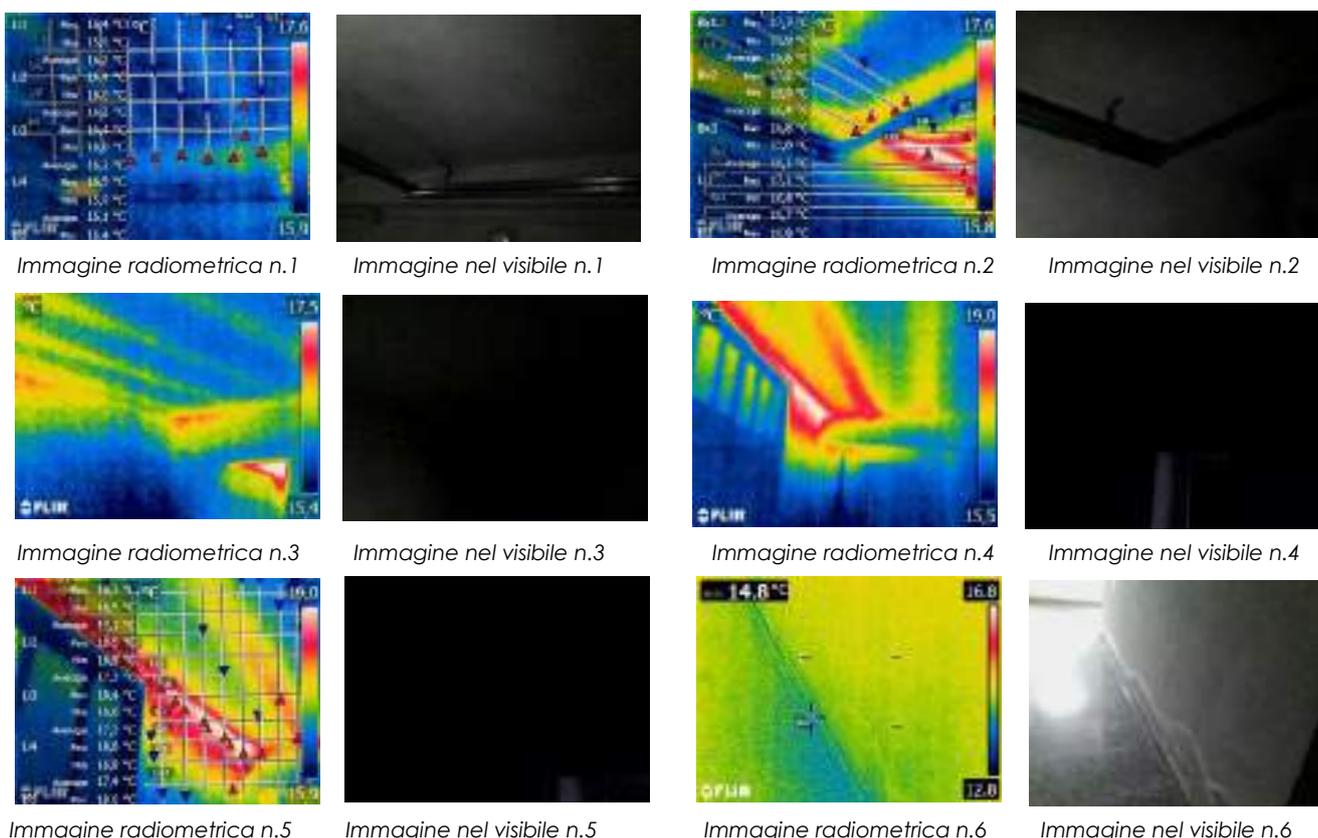
La ricognizione del garage al piano seminterrato S1, adibito ad uso esclusivo di posto auto coperto, è un locale contiguo al vano scale dello stabile (Corpo di fabbrica C) già esaminato nella parte che precede, al cui interno sono state rinvenute le identiche peculiarità dei quadri elementari di fatiscenza precedentemente descritti, seppure di aspetto, forma e estensioni diverse in dipendenza di dimensioni, forma, posizione e della porosità dei materiali assorbenti. Dalla sequenza fotografica che precede, l'esame visivo evidenzia:

- **macchie e alterazioni cromatiche localizzate** o di più ampie zone della superficie della parete, che manifestano la variazione cromatica della tinta, riflettendo l'alternarsi della chiarezza a seconda della saturazione idrica;
- **decoesione** caratterizzata dal distacco di granuli disgregati e decomposti per effetto delle reazioni indotte dall'eccessiva idratazione dei materiali di finitura paramentale;
- **efflorescenze** determinate dalla formazione di sostanze di colore biancastro e pulvirulento, conseguenti alla pressione di cristallizzazione dei sali, il cui distacco delle parti più superficiali non esclude fenomeni di efflorescenze saline all'interno del materiale;
- **polverizzazione** derivante dalla decoesione e concernente la caduta spontanea del materiale sotto forma di polvere e granuli;

analoghe a quelle evidenziate nel contiguo vano scale dello stabile, le cui peculiarità identificano l'insidioso fenomeno indotto da umidità di risalita capillare.-

Al fine di scongiurare l'incidenza di ulteriori fonti traumatiche, lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire l'indagine mediante l'ispezione termografica delle superfici ammalorate a causa dell'accertato fenomeno, evidenziando valori termici che, convenientemente valutati successivamente all'elaborazione compiuta con l'ausilio degli specifici software, escludono la presenza di concause perturbatrici; del che si riproducono nella seguente Fig. 9 alcuni termogrammi estratti dalla raccolta acquisita in fase d'indagine.-

Figura 9 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica



In esito alla ricognizione dell'u.i.u. (unità immobiliare urbana) di cui trattasi, eseguita in data 8 maggio 2023 dallo scrivente congiuntamente all'incaricato Custode giudiziario [redacted] alla presenza continua della [redacted], delegata dal coniuge [redacted] detentore dell'immobile in esame, effettuata altresì, sulla scorta delle pertinenti documentazioni catastali precedentemente acquisite e delle copie estratte dal progetto annesso al titolo abilitativo più recente (Cfr. P. a C. n.50/2011 in All. 4), nonché dei documenti amministrativi disaminati ed estratti in copia, in esercizio al consentito accesso agli atti (All.2) ed in ulteriore considerazione della restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici e quant'altro obiettivamente accertato (Cfr. Fig. 7), all'attualità l'appartamento situato al piano primo del Corpo di fabbrica C, distintamente identificato con Sub.9 e interno C3, risulta di dimensioni e distribuzione funzionale conformi, sia sotto il profilo catastale, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio.-

Differentemente, l'esame effettuato contestualmente presso il locale accessorio concernente il posto auto coperto ad uso esclusivo, collocato al piano seminterrato S1, non direttamente comunicante con i vani principali dell'abitazione, ha evidenziato che la serranda sistemata sull'unico ingresso carrabile prospiciente sulla strada privata di accesso, è stata installata senza titolo abilitativo. Il raffronto tra lo stato di fatto e il relativo prospetto dell'edificio, rappresentato dagli elaborati progettuali del più recente progetto di Variante autorizzato (Cfr. P. a C. n.50/2011 in All. 4) ne evidenzia la mancata corrispondenza. Ma vi è di più: l'annesso locale interporto fra il garage e il vano scale dell'edificio, non riportato, né sulla planimetria catastale, né sugli elaborati progettuali, appalesa l'ulteriore e più significativa incongruenza, sia catastale, che urbanistico-edilizio, del che si riporta l'illustrazione sinottica derivante dalla rappresentazione grafica del relativo raffronto illustrato nella seguente Fig. 10.-

Figura 10 – Pianta dello stato di fatto del posto auto coperto di pertinenza dell'u.i.u. distinta con Sub.9 – interno C3) che, in raffronto alla planimetria catastale (Al.1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Al.4), risulta difforme.



a - Pianta estratta dalla planimetria catastale (Al. 1)

b - Pianta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.50/2011 (Al.4)

c - Pianta dello stato di fatto previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi in situ.

Avendo terminato la visita di sopralluogo e le connesse attività cognitive espletate in ottemperanza alle richiamate disposizioni del G.E. è stato redatto il relativo verbale che previa lettura e conferma, è stato sottoscritto senza riserva alcuna (All.3).-

Abitazione al Piano Primo - Sub. 3 - Interno C4

Il giorno 8 maggio 2023 la [redacted] e [redacted], rispettivamente Custode e CTU incaricati nella procedura esecutiva di cui trattasi, hanno effettuato la ricognizione dell'abitazione di tipo civile (ed annesse pertinenze accessorie), posta al Piano Primo del Corpo di fabbrica "C" sito in Mendicino (CS) C.da TIVOLILLE, Via dell'Incontro, n.38 (già Via Gandhi, SNC) (Sub. 3 - interno C4), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mendicino al Foglio 5, P.lla 609, Sub.3, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 503,55, Superficie totale: 148 m² - Totale escluse aree scoperte: 140 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 1-S1 - Intestatari [redacted]

[redacted] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1.-

A consentire l'accesso, la ricognizione e l'esecuzione del rilievo architettonico-geometrico è stata la [redacted] defentrice dell'immobile che dichiara di occupare con il figlio minore in seguito a separazione coniugale, con ogni evidenza disponibile e collaborativa senza interporre alcuna limitazione o impedimento alle previste attività cognitive.-



Foto 116



Foto 117



Foto 118



Foto 119



Foto 120



Foto 121



Foto 122



Foto 123



Foto 124



Foto 125



Foto 126



Foto 127



Foto 128



Foto 129



Foto 130



Foto 131



Foto 132



Foto 133



Foto 134



Foto 135



Foto 136



Foto 137



Foto 138



Foto 139



Foto 140



Foto 141



Foto 143



Foto 144

La ricognizione dell'appartamento, effettuata dallo scrivente CTU congiuntamente all'incaricato Custode alla presenza continua della occupante l'immobile, ha evidenziato un appartamento in buono stato, peraltro confermato dalle illustrazioni riflettenti la documentazione fotografica acquisita contestualmente, significando che, apparentemente, non necessita di urgenti interventi di natura manutentiva,-

Contestualmente è stato effettuato il rilievo architettonico-geometrico, essenziale per verificarne la conformità sia catastale, che urbanistico-edilizia, altresì necessarie per calcolarne la Superficie Commerciale, equivalente alla consistenza vendibile (All.11).-

Successivamente alla restituzione grafica dello stato di fatto posto in raffronto alla planimetria catastale e alla pianta estratta agli elaborati progettuali annessi al più recente titolo abilitativo conseguito (All.4), le conformità catastale e urbanistico-edilizia dell'appartamento è stata di fatto accertata (Cfr. Figura 11)

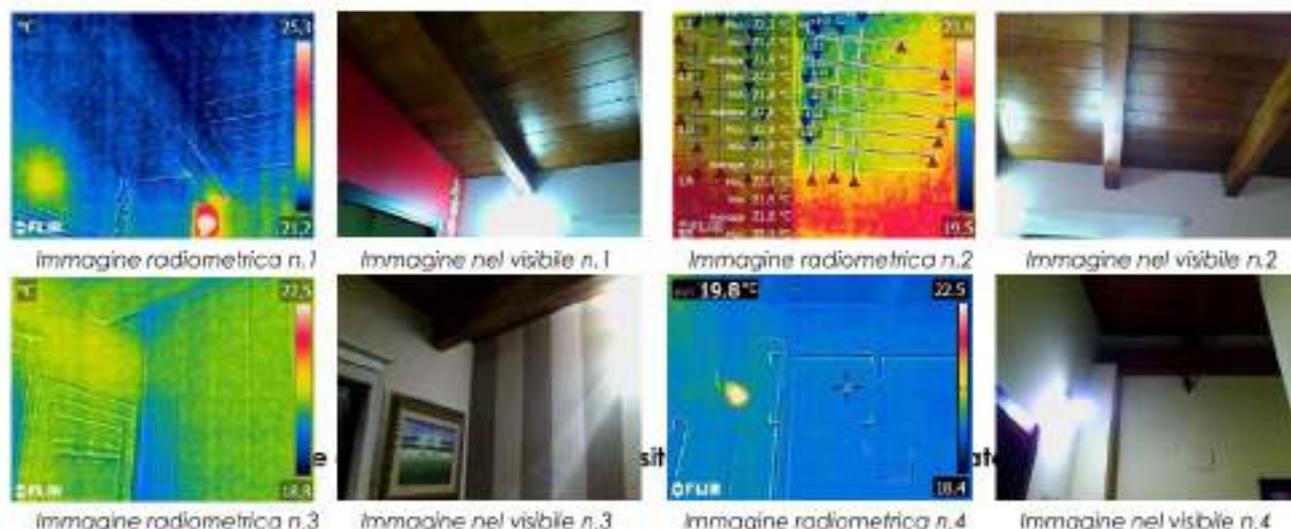
Figura 11 – Pianta dello stato di fatto dell'abitazione al piano primo (distinta con Sub.9 – intema C3) che, posta in raffronto alla planimetria catastale (Al. 1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Al.4), risulta conforme.



a - Pianta estratta dalla planimetria catastale (Al. 1) - **b** - Pianta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.50/2011 (Al.4) **c** - Pianta dell'accertato stato di fatto derivata dalla restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici

Nel constatare il buono stato d'uso dell'appartamento, l'ispezione termografica indicata in Fig.12, a parte la migliorabile tenuta termica dell'involucro, non ha evidenziato significative precarietà.-

Figura 12 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica



Ricognizione del garage di pertinenza esclusiva situato al piano seminterrato S1

Diversamente dalla constatata conformità catastale e urbanistico-edilizia dell'appartamento al piano primo, l'esame dell'ambito di pertinenza esclusiva ad uso di posto auto coperto situato al piano seminterrato S1 dello stabile, in evidenza dello stato di fatto, altresì illustrato dalle seguenti fotografie, presenta una diversa distribuzione funzionale concernente la realizzazione di un ambito ad uso di magazzino deposito, delimitato da pareti divisorie con accesso da una porta metallica. Tale ripartizione dello spazio coperto risulta difforme, sia dalla planimetria catastale (All.1), sia dagli elaborati progettuali disaminati e acquisiti in copia in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi (All.2). La restituzione grafica dei rilievi effettuati in situ ha consentito di rappresentare graficamente il sinottico, ma significativo raffronto riportato nella seguente Figura 13.-



Foto 145



Foto 146



Foto 147



Foto 148



Foto 149



Foto 150



Foto 151



Foto 152



Foto 153



Foto 154

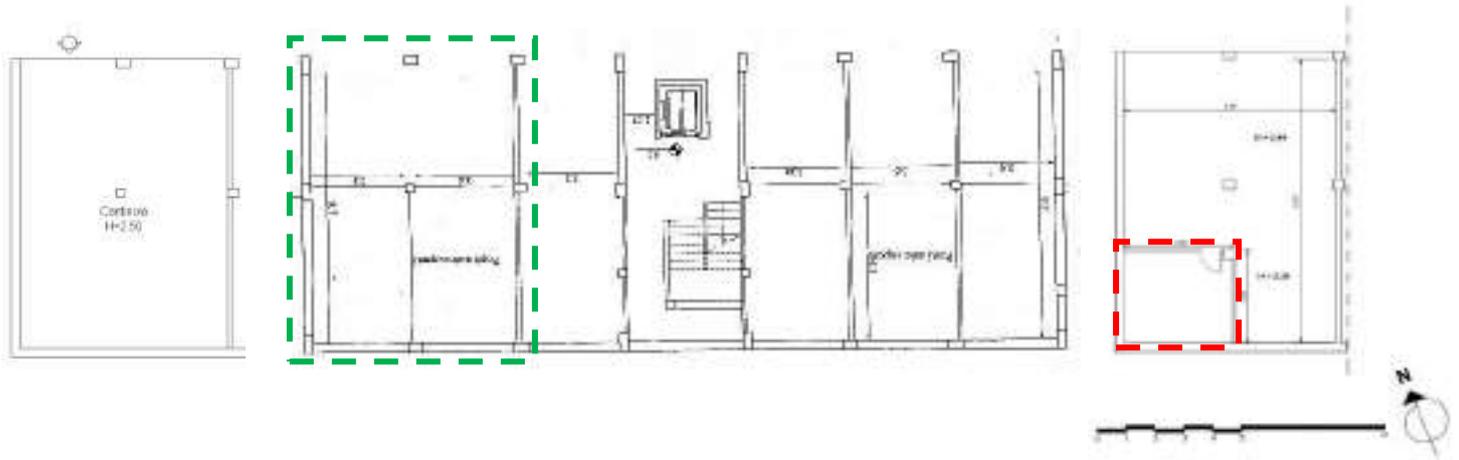


Foto 155



Foto 156

Figura 13 – Pianta dello stato di fatto del posto auto coperto di pertinenza dell'u.i.u. distinta con Sub.9 – interno C3) che, in raffronto alla planimetria catastale (All.1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (All.4), risulta difforme.



a - Pianta estratta dalla planimetria catastale (All. 1)

b - Pianta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.50/2011 (All.4)

c - Pianta dello stato di fatto previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi in situ.

Inoltre, durante la ricognizione dell'ambito anzidetto, sono state rinvenute le identiche peculiarità dei quadri elementari di fatiscenza accertati negli altri ambiti posti al medesimo piano seminterrato e precedentemente descritti, seppure di aspetto, forma ed estensioni apparentemente più attenuate dalle più consistenti dimensioni della forma, dalla porosità dei materiali assorbenti e, soprattutto, dall'assenza di chiusure prospicienti sulla strada privata di accesso, da cui la significativa aerazione che seppure considerevole ne ha semplicemente attenuato gli effetti visibili. Del che ne sia prova l'esito dell'eseguita ispezione termografica sinteticamente illustrata nella seguente Fig. 14.-

Figura 14 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica

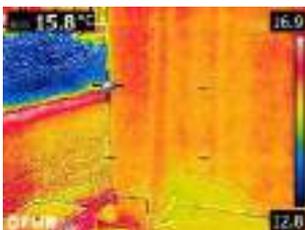


Immagine radiometrica n.1



Immagine nel visibile n.1



Immagine radiometrica n.2



Immagine nel visibile n.2



Immagine radiometrica n.3

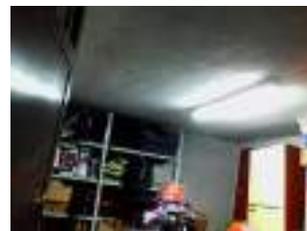


Immagine nel visibile n.3

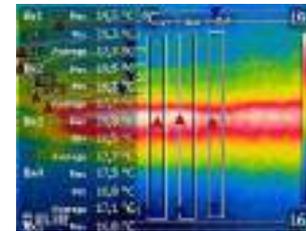


Immagine radiometrica n.4

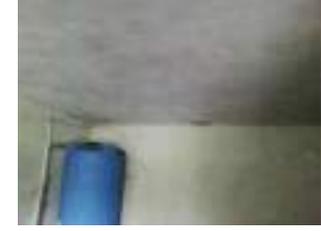


Immagine nel visibile n.4

Le tubazioni di scarico in vista, non presentano alterazioni, lesioni o deficitaria tenuta idraulica, nonostante la riscontrata traccia dell'accumulo idrico sulla superficie alla base della parete.-

Concluse le attività cognitive espletate in ottemperanza alle richiamate disposizioni del G.E. è stato redatto il relativo verbale che previa lettura e conferma, è stato sottoscritto senza alcuna riserva (All.3).-

Abitazione al Piano secondo - Sub. 5 - Interno C5

Il giorno 8 maggio 2023 la [redacted] e [redacted], rispettivamente Custode e CTU incaricati nella procedura esecutiva di cui trattasi, hanno effettuato congiuntamente la ricognizione dell'abitazione di tipo civile (ed annesse pertinenze accessorie), posta al Piano Secondo (sottotetto) del Corpo di fabbrica "C" sito in Mendicino (CS) C.da TIVOLLILE, Via dell'Incontro, n.38 (già Via Gandhi, snc) (distinta con Sub. 5 - interno C5), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Mendicino al Foglio 5, P.lla 609, Sub.5, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5 vani, Rendita Euro 387,34, Superficie totale: 126 m² - Totale escluse aree scoperte: 118 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 2 -S1 - Intestati [redacted] Sede in COSENZA (CS) - Diritto di Proprietà per 1/1;

A consentire l'accesso, la ricognizione e l'esecuzione del rilievo architettonico-geometrico è stata il [redacted] detentore dell'immobile che con ogni evidenza manifesta disponibilità e collaborazione ai fini dell'espletamento delle previste attività cognitive, senza interporre alcuna limitazione o impedimento.-



Foto 157



Foto 158



Foto 159



Foto 160



Foto 161



Foto 162



Foto 163



Foto 164



Foto 165



Foto 166



Foto 167



Foto 168



Foto 169



Foto 170



Foto 171



Foto 172



Foto 173



Foto 174



Foto 175



Foto 176



Foto 177



Foto 178

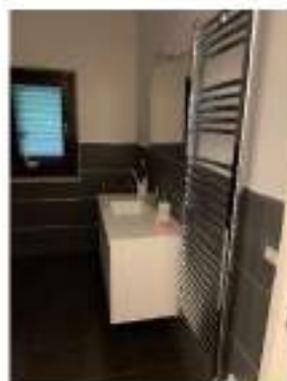


Foto 179



Foto 180



Foto 181



Foto 182



Foto 183



Foto 184

L'esame dell'appartamento, effettuata dallo scrivente CTU congiuntamente all'incaricato Custode alla presenza continua [redacted] occupante l'immobile, ha evidenziato un appartamento in buono stato, peraltro confermato dalle illustrazioni riflettenti la documentazione fotografica acquisita contestualmente.-

Contestualmente è stato effettuato il rilievo architettonico-geometrico, essenziale per verificarne la conformità sia catastale, che urbanistico-edilizia, altresì necessarie per calcolarne l'effettiva consistenza vendibile (Superficie Commerciale che unitamente alla restituzione grafica degli eseguiti rilievi è anche indicata in Al.10).-

Mediante la previa restituzione grafica dello stato di fatto, posto in raffronto alla planimetria catastale e alla pianta estratta agli elaborati progettuali annessi al più recente titolo abilitativo conseguito (Al.4), è stata accertata la conformità catastale e urbanistico-edilizia dell'appartamento (Cfr. Figura 15).-

Figura 15 – Pianta dello stato di fatto dell'abitazione al piano primo (distinta con Sub.9 – interna C3) che, posta in raffronto alla planimetria catastale (Al.1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Al.4), risulta conforme.



- a** - Pianta estratta dalla planimetria catastale (Al. 1) -
- b** - Pianta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.30/2011 (Al.4)
- c** - Pianta dell'accertato stato di fatto derivata dalla restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-

Nel constatare il buono stato d'uso dell'appartamento, l'ispezione termografica da cui sono estratti alcuni termogrammi illustrati in Fig.16, non ha evidenziato significative precarietà.-

Figura 16 – Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica

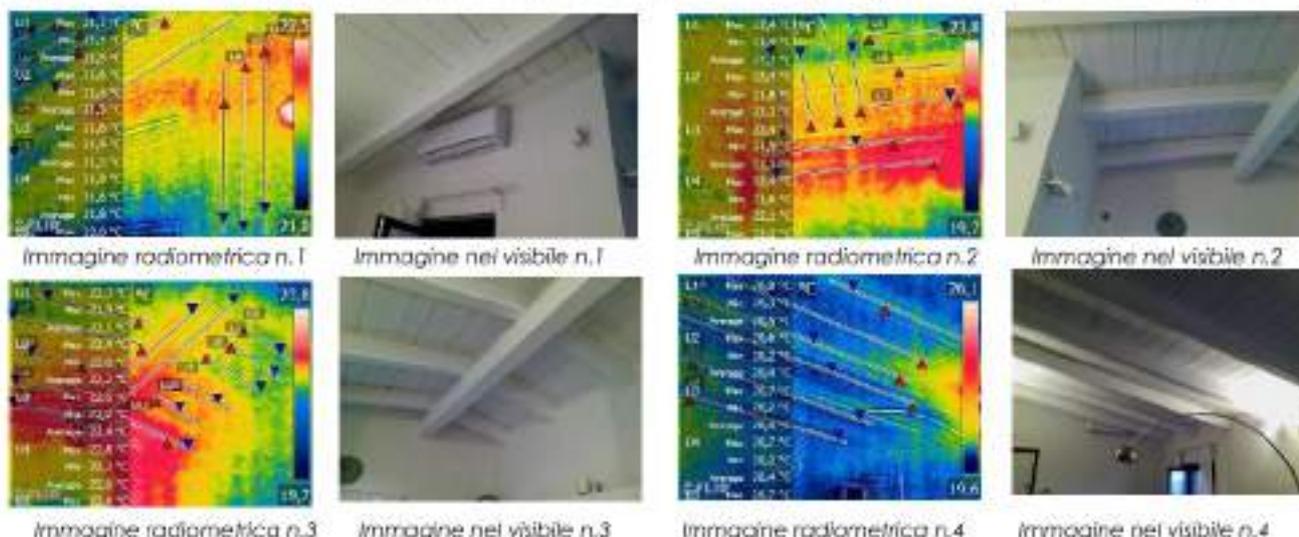


Immagine radiometrica n.1

Immagine nel visibile n.1

Immagine radiometrica n.2

Immagine nel visibile n.2

Immagine radiometrica n.3

Immagine nel visibile n.3

Immagine radiometrica n.4

Immagine nel visibile n.4

Se gli ambienti interni dell'abitazione non necessitano di manutenzione, gli urgenti interventi di riparazione sono necessari per il ripristino dei parapetti dei balconi, visibilmente degradata-



Foto 185



Foto 186



Foto 187



Foto 188



Foto 189



Foto 190



Foto 191



Foto 192



Foto 193



Foto 194



Foto 195



Foto 196



Foto 197



Foto 198



Foto 199



Foto 200

Ricognizione del garage di pertinenza esclusiva situato al piano seminterrato S1

La ricognizione dell'ambito di pertinenza esclusiva ad uso di posto auto coperto situato al piano seminterrato S1 dello stabile, in evidenza dello stato di fatto, altresì illustrato dalle seguenti fotografie, presenta le tipiche peculiarità dei quadri elementari di fatiscenza principalmente concernenti :

- **efflorescenze** determinate dalla formazione di sostanze di colore biancastro e pulvirulento, conseguenti alla pressione di cristallizzazione dei sali, il cui distacco delle parti più superficiali non esclude fenomeni di efflorescenze saline all'interno del materiale;
- **polverizzazione** derivante dalla decoesione e concernente la degradazione del materiale sotto forma di polvere e granuli;

le cui peculiarità identificano inequivocamente il fenomeno indotto da umidità di risalita capillare.-



Foto 201



Foto 202



Foto 203



Foto 204

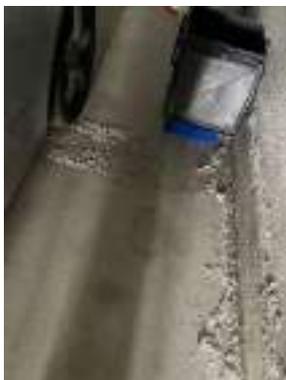


Foto 205



Foto 206



Foto 207

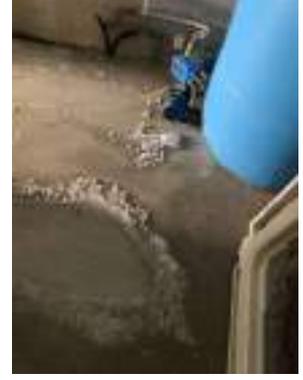


Foto 208



Foto 209



Foto 210



Foto 211



Foto 212



Foto 213



Foto 214



Foto 215



Foto 216

L'ulteriore presenza di macchie e alterazioni cromatiche localizzate che manifestano la variazione cromatica, riflettendo l'alternarsi della chiarezza a seconda della saturazione idrica e la decoesione caratterizzata dal distacco di granuli disgregati e decomposti per effetto delle reazioni cagionate dall'eccessiva idratazione dei materiali, hanno indotto all'approfondimento cognitivo mediante l'ispezione termografica delle superfici ammalorate, orientato, altresì ad accertare l'eventuale presenza di concause perturbatrici; del che si riproducono nella seguente Fig. 17 alcuni termogrammi estratti dalla raccolta acquisita in fase d'indagine che evidenziano l'unicità del nesso causale derivante da umidità di risalita capillare dal sottostante terreno.-

Figura 17 - Restituzione grafica di alcune immagini termiche (radiometriche) acquisite in fase di ispezione termografica

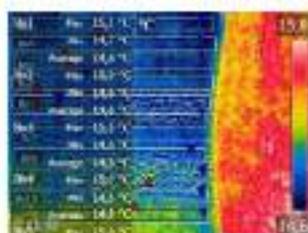


Immagine radiometrica n.1



Immagine nel visibile n.1

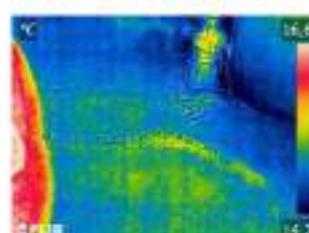


Immagine radiometrica n.2



Immagine nel visibile n.2

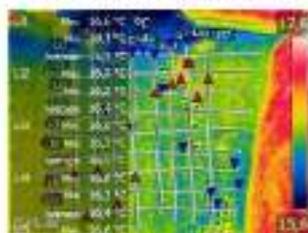


Immagine radiometrica n.3



Immagine nel visibile n.3

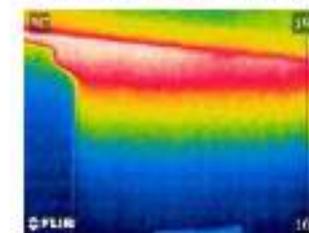


Immagine radiometrica n.4



Immagine nel visibile n.4

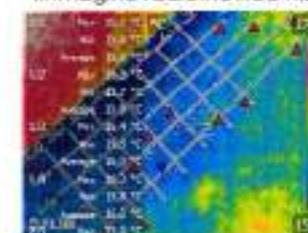


Immagine radiometrica n.5



Immagine nel visibile n.5

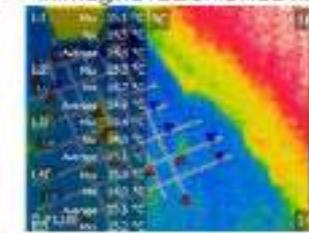


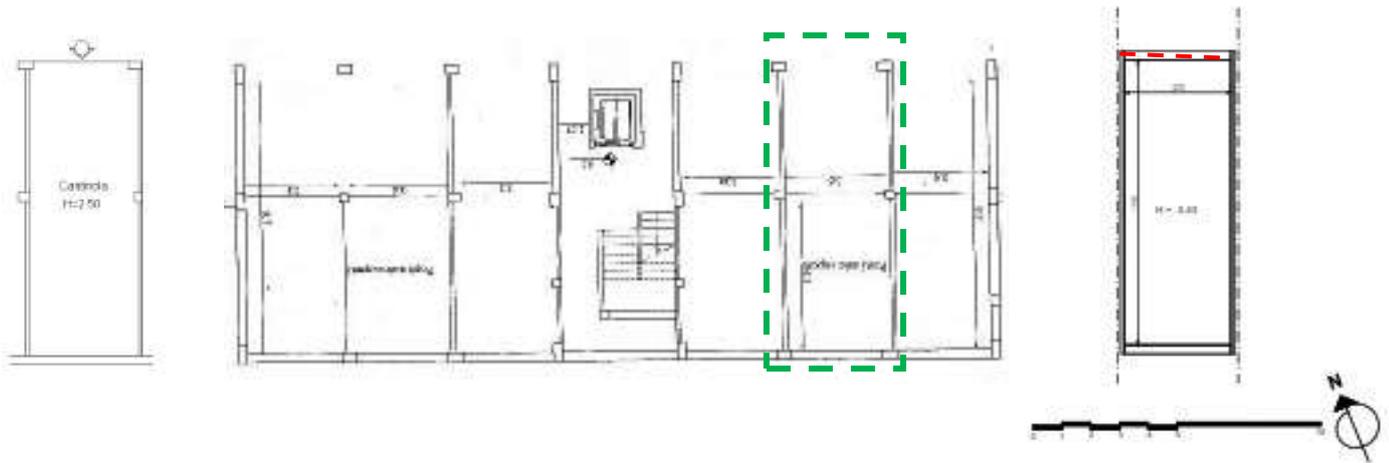
Immagine radiometrica n.6



Immagine nel visibile n.6

L'esame effettuato ha evidenziato, inoltre, che la serranda sistemata sull'unico ingresso prospiciente sulla strada privata di accesso, è stata installata senza titolo abilitativo. Il raffronto tra lo stato di fatto e il relativo prospetto dell'edificio, rappresentato dagli elaborati progettuali del più recente progetto di Variante autorizzato (Cfr. P. a C. n.50/2011 in All. 4) ne evidenzia la mancata corrispondenza.

Figura 18 – Pianta dello stato di fatto del posto auto coperto di pertinenza dell'u.i.u. distinta con Sub.9 – interno **C3**) che, in raffronto alla planimetria catastale (All.1) e agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (All.4), risulta difforme.



a - Pianta estratta dalla planimetria catastale (All. 1)

b - Pianta estratta dal progetto autorizzato con Permesso a Costruire n.50/2011 (All.4)

c - Pianta dello stato di fatto previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi in situ.

In esito alla conclusione delle ricognizioni, ispezioni ed ogni opportuna attività cognitive espletata in ottemperanza alle richiamate disposizioni del G.E. è stato redatto il relativo verbale che previa lettura e conferma, è stato sottoscritto senza alcuna riserva (All.3).-

Risposte ai quesiti di seguito progressivamente esposti.

Q0) *Controllo preliminare* - "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, c. p.c., ne ha accertato l'adeguata completezza.-

Inoltre, è stato appurato che la Società creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie, attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari⁵, delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del seguente compendio immobiliare:

- appartamento ad uso di abitazione di tipo civile sviluppatosi tra piano T-S1, composto da 7 vani catastali, censito in catasto fabbricati del Comune di Mendicino al foglio 5, p.lla 609, **Sub. 1**;
- appartamento ad uso di abitazione di tipo civile sviluppatosi tra piano 1-S1, composto da 6,5 vani catastali, censito in catasto fabbricati del Comune di Mendicino al foglio 5, p.lla 609, **Sub. 3**;
- appartamento ad uso di abitazione di tipo civile sviluppatosi tra piano 2-S1, composto da 5 vani catastali, censito in catasto fabbricati del Comune di Mendicino al foglio 5, p.lla 609, **Sub. 5**;
- appartamento ad uso di abitazione di tipo civile sviluppatosi tra piano 1-S1, composto da 6,5 vani catastali, censito in catasto fabbricati del Comune di Mendicino al foglio 5, p.lla 609, **Sub. 9**;

sito in c.da Tivolille del Comune di Mendicino (CS), via dell'Incontro, n. 3/B (già via Gandhi, snc) oggetto dell'odierna procedura esecutiva (versata in atti e che, per comodità di consultazione, si riproduce in copia - All. 6), menzionando altresì la piena proprietà dell' [redacted] con sede in Cosenza liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli **ad eccezione di:**

- o ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato con atto per [redacted] del 13 ottobre 2008, Repertorio n. 113683, iscritta il 17 ottobre 2008 ai numeri 41644 R.G. e 5030 R.P. a favore di [redacted] con sede in Cosenza, e contro la società [redacted] con sede in Cosenza, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (tre milioni e zero centesimi) capitale di euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila e zero centesimi), sui terreni censiti in Catasto al Foglio 5 Particelle 218 e 220; a margine della citata iscrizione è stato annotato atto per [redacted] dell'1 settembre 2010, Repertorio numero 116150, il 17 maggio 2011 ai numeri 14384 R.G. e 1710 R.P. con il quale agli immobili in oggetto insieme ad altre 7 unità immobiliari è stata attribuita una complessiva quota di mutuo di euro 700.000,00 (settecentomila e zero centesimi) e una complessiva quota d'ipoteca di euro 1.400.000,00 (unmilione quattrocentomila e zero centesimi);
- o domanda giudiziale trascritta il 19 ottobre 2011 ai numeri 28793 R.G. e 20761 R.P. a favore di [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Cosenza, per la piena proprietà, sull'immobile censito in catasto con la Particella 609 sub 4 (dal quale insieme al sub 2 deriva il sub 9);
- o domanda giudiziale trascritta il 19 ottobre 2011 ai numeri 28794 R.G. e 20762 R.P. a favore di [redacted] contro la società [redacted] con sede in Cosenza, per la piena proprietà, sull'immobile censito in catasto con la Particella 609 sub 5;
- o domanda giudiziale trascritta il 19 ottobre 2011 ai numeri 28795 R.G. e 20763 R.P. a favore di [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Cosenza, per la piena proprietà, sull'immobile censito in catasto con la Particella 609 sub 1;

⁵ L'originario secondo comma all'art. 567 del Codice di Procedura Civile è stato sostituito dagli attuali 2°, 3° e 4° co., ex art.1, Legge 3 agosto 1998, n. 302 - Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai. -

- o domanda giudiziale trascritta il 19 ottobre 2011 ai numeri 28796 R.G. e 20764 R.P. a favore di [redacted] e contro la società [redacted] con sede in Cosenza, per la piena proprietà, sull'immobile censito in catasto con la Particella 609 sub 3;
- o sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 21 giugno 2016 ai numeri 14424 R.G. e 116478 R.P. a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE e contro [redacted] LIQUIDAZIONE;
- o pignoramento immobiliare il 30 gennaio 2019 ai numeri 2412 R.G. e 1932 R.P. a favore di [redacted] con sede in Bergamo, e contro la società [redacted] con sede in Cosenza, per la piena proprietà.

In esito al precedente controllo preliminare sub Q0) il Giudice dell'Esecuzione, formulando gli ulteriori e specifici quesiti che seguono, ha inoltre disposto che lo scrivente esperto provveda:

Q1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Richiamando l'identificazione e specifica descrizione di ciascuna delle unità immobiliari staggite precisate nella parte iniziale della presente relazione (cui, per opportuna brevità di esposizione si rimanda) nella seguente Figura 19 se ne illustra sinotticamente l'ubicazione e il pertinente contesto urbano.-

Figura 19 - Ubicazione degli immobili pignorati facenti parte del Corpo C del complesso



a) Estratto dal foglio di mappa 5 b) Estratto dal Geoportale cartografico c) Vista aerea tratta da Google Map

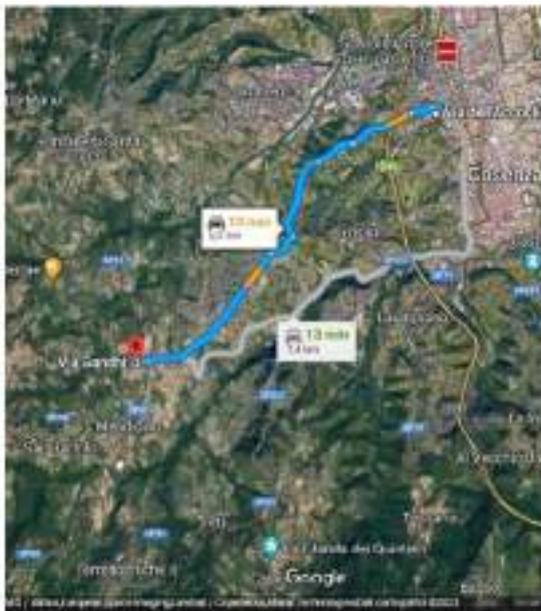


Foto 1 Ingresso dall'incrocio

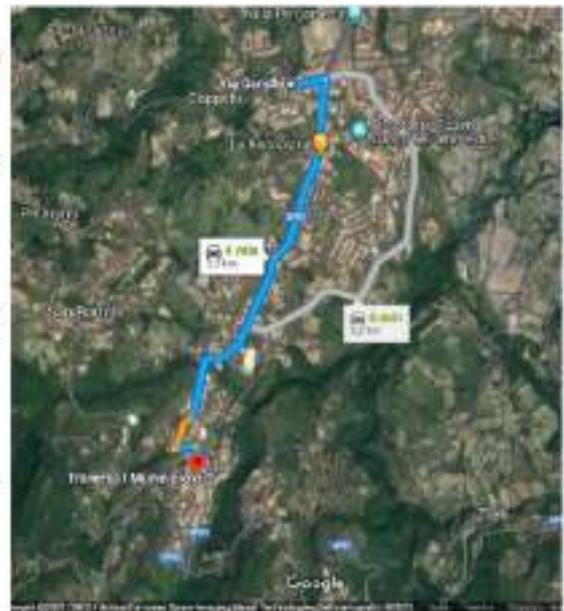


Foto 2 Strada di accesso e circostante il Corpo C

Figura 20 - Indicazione delle principali infrastrutture di collegamento all'interno del Comune di Mendicino e verso l'esterno.



L'ubicazione degli immobili è indicata in rosso sulle foto aeree del pertinente contesto territoriale; sono altresì riportati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre dall'innesto con le più importanti arterie di comunicazione (Svincolo di Cosenza dell'A2 - Autostrada del Mediterraneo), nonché del principale collegamento con il Centro di Mendicino (Edificio municipale).

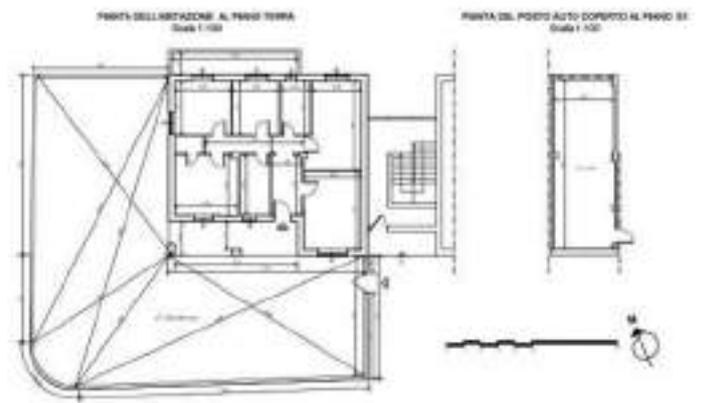


Il compendio immobiliare pignorato dista circa 5,9km dallo svincolo di Cosenza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, il cui tragitto può essere percorso in auto impiegando un tempo mediamente pari a 10 minuti circa. Diversamente, l'edificio municipale di Mendicino dista circa 2,5km e, in auto, può essere raggiunto impiegando un tempo medio pari circa 4 minuti.-

Al fine di incrementare la suscettività e l'appetibilità economica nel libero mercato sarà opportuno trasferire la proprietà degli immobili pignorati predisponendo i seguenti QUATTRO LOTTI OMOGENEI ciascuno dei quali comprenderà un'unica unità abitativa dell'intero compendio pignorato.-

LOTTO 1 - Unità abitativa con annessa corte e posto auto coperto al piano seminterrato PT Sub. 1 int.C2

Abitazione di tipo civile ed annesse pertinenze accessorie, sita nel Comune di MENDICINO (CS), censita in catasto fabbricati di detto Comune (N.C.E.U.) al Foglio 5, P.Illa 609, Sub.1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 7 vani, Rendita Euro 542,28, Superficie totale: 139 m² - Totale escluse aree scoperte: 120 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano T-S1 - Intestati: [redacted] (CF [redacted]) Sede in COSENZA (CS) - Diritto di proprietà per 1/1;



LOTTO 2 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato P1° Sub. 9 int.C3

Abitazione di tipo civile ed annesse pertinenze accessorie, sita nel Comune di MENDICINO (CS), censita in catasto fabbricati di detto Comune (N.C.E.U.) al Foglio 5, P.Illa 609, Sub. 9 Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6.5 vani, Rendita Euro 503,55, Superficie totale: 124 m² - Totale escluse aree scoperte: 117 m² - VIA GANDHI n. SNC - Piano 1-S1 - Intestati: [redacted] (CF [redacted]) Sede in COSENZA (CS) - Diritto di proprietà per 1/1;



Estratto dall'Al.9 - Stato di fatto e calcolo Sup. Commerciale

Sotto il profilo urbanistico il centro residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati, secondo il vigente PRG ricade in Z.T.O. di RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO B12 che disciplina le attività di trasformazione urbanistico-edilizia secondo i seguenti parametri urbanistici e indici edilizi:

IFF = 0,6 mc/mq - RC = 0,25 - Hmax = 13 m - Distanza dall'Asse stradale = 12,00 m - Distanza dal Ciglio stradale = 5,00 m - DF = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a 10 m - PARCHEGGI = 1 mq per ogni mc di costruzione - INDICE DI PIANTUMAZIONE = 80

Ciò nonostante, occorre precisare che essendo stato adottato il nuovo Piano Strutturale Comunale, come deliberato dal Consiglio comunale di Mendicino, in presenza del nuovo strumento urbanistico, sono scattate le misure di salvaguardia di cui all'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 (oggi articolo 12, comma 3, del Testo Unico per l'edilizia approvato con d.P.R. n. 380 del 2001), in forza delle quali il Comune deve sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato.⁶

Figura 22 - PSC Ubicazione delle unità immobiliari pignorate



Ubicazione unità immobiliari

A norma dell'Art. 171 del REU – CITTÀ CONSOLIDATA -, il PIANO STRUTTURALE COMUNALE si attua per intervento diretto e sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS - manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice
- RE/V – ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 20%)
- D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)
- D/Rc - demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)
- NE – nuova edificazione

⁶ La misura di salvaguardia ex art. 12, c. 3, D.P.R. 380/2001, è strumento diretto ad evitare che, nelle more del procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione, le richieste dei privati, fondate su una pianificazione ritenuta non più attuale, finiscano per alterare profondamente la situazione di fatto e, di conseguenza, per pregiudicare definitivamente proprio gli obiettivi generali cui invece è finalizzata la programmazione urbanistica generale.

5. Parametri urbanistici e edilizi:

- città consolidata a densità bassa:

IF = **0,70** mc/mq

Hmax = m **7,00** (< Hmax edifici circostanti)

NL = **2**

DS= allineamento al filo degli edifici circostanti (minimo m. **6,00**)

De = m **10,00** (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici, minimo m. **10,00**)

Dc = **Hmax/2** (minimo m. **5,00**). È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine, ovvero nel caso di presentazione di progetto unitario)

RC = **1/4**

Ip = > **50%**

Q2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Per delimitare l'ambito oggettivo attinente all'applicazione dell'IVA nella cessione delle unità abitative costituenti il compendio immobiliare pignorato, (significando anche l'atto di trasferimento, a titolo oneroso, che comporterà l'inevitabile pagamento di un prezzo), necessita precisare gli essenziali parametri di natura tributaria che determinano l'imponibilità dell'IVA anziché il trattamento fiscale mediante imposta di registro:

- tipologia catastale dell'immobile (se abitativo o strumentale);
- qualificazione del venditore (se titolare di partita IVA che agisce come imprenditore)

La cessione di fabbricati abitativi è generalmente esente da IVA, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, n.8-bis, D.P.R. 633/1972, seppure con le seguenti eccezioni:

- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente imponibile IVA;
- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è imponibile IVA su opzione del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad alloggi sociali, imponibili su opzione. -

Nel caso che ci occupa il trasferimento di proprietà è soggetto all'imponibilità dell'IVA nella misura di legge. -

Q3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Sul rilievo degli atti amministrativi disaminati, la data di inizio dei lavori di edificazione del complesso residenziale comprendente il Corpo di fabbrica "C" di cui fanno parte gli immobili pignorati, risale al mese di aprile del 2008 (Cfr. Permesso a Costruire n.9/2008 e successive Varianti autorizzate mediante Permesso a Costruire n.3/2010, Permesso a Costruire n.50/2011, certificate agibili con Atto autorizzativo rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica il 16 febbraio 2012 (di cui si produce copia in separato All. 4).-

Q4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza

o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

La ricognizione degli immobili pignorati, eseguita congiuntamente al nominato Custode giudiziario hanno obiettivamente accertato difformità e incongruenze derivanti da attività o installazioni eseguite in assenza del previo titolo abilitativo.

Sebbene non implicino aumenti di superfici o incrementi di volume, risultando verosimilmente sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ove siano valutati secondo gli orientamenti dell'aggiornamento normativo introdotto con il D.L. "semplificazioni" n. 76/2020 mediante il quale la previgente normativa concernente le tolleranze edilizie è stata tralasciata nel D.P.R. 380/2001 con modifiche dall'art. 34 c.2-ter all'art. 34-bis.

Lo scrivente non ha tuttavia escluso la necessità di prospettare agli Uffici competenti la plausibile sanatoria mediante da inoltrare tramite S.C.I.A. onerosa e successiva denuncia di variazione catastale ove necessario, alla cui stregua sono stati computati i relativi costi, sanzioni, oneri amministrativi che ponderatamente valutati, sono stati detratti dal valore finale della stima.

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente ritiene essenziale sottoporre la peculiare fattispecie al vaglio del Giudice dell'Esecuzione.

Q5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il pignoramento del compendio immobiliare non comprende terreni di qualsivoglia natura (agricola o edificatoria) anche perché totalmente assorbiti dall'intervento edificatorio autorizzato con i titoli abilitativi prodotti in copia (All.4) alla cui stregua non ricorre l'esigenza di produrre il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985. –

Q6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Le identificazioni catastali dei beni immobili costituenti il compendio pignorato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento: le visure, l'accertamento della proprietà immobiliare urbana con annesso elenco dei subalterni assegnati, l'elaborato planimetrico e la planimetrie catastali acquisite telematicamente sono stati prodotti dallo scrivente in separato All.1.

Ciò nonostante, sul rilievo delle difformità e/o incongruenze accertate in esito alle recenti visite di sopralluogo effettuate dallo scrivente CTU congiuntamente al Custode giudiziario incaricato con

gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

“Dopo l'exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi della guerra, da una parte, e la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole, che conferma i timori affiorati a fine 2022”. -

È quanto risulta dall'analisi contenuta nel 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma che – oltre a fornire una precisa fotografia del contesto macroeconomico e un quadro completo del panorama italiano – analizza l'andamento del settore immobiliare in 13 mercati intermedi.-

“Nonostante le voci che si rincorrevano dall'inizio del 2022, l'Italia oggi non è in recessione e, superando le stime del Fondo Monetario, ha chiuso il 2022 con una crescita del PIL del 3,9%, più della Cina, degli Stati Uniti e della Germania. Siamo, inoltre, in una fase caratterizzata da un calo dei prezzi dell'energia e delle materie prime, ma le banche centrali, strette fra la crescita dell'inflazione e i buoni numeri dell'occupazione, hanno aumentato il costo del denaro e i tassi di interesse, adottando una politica monetaria restrittiva. Un atteggiamento che rende instabili le aspettative, come vediamo ogni giorno dalle oscillazioni delle Borse. La mia speranza è che le imprese, ora, potrebbero agire sulla leva dei salari, per colmare il gap del potere d'acquisto con l'inflazione. Sarebbe un grande beneficio per il Paese” – ha spiegato [REDACTED], Capo Economista di Nomisma.-

SUPERFICIE COMMERCIALE

Le unità immobiliari possono essere composte, come ricorrentemente accade, da una superficie principale e da superfici accessorie.

Per ottenere la Superficie Commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Il coefficiente di omogeneizzazione o di ragguglio di una superficie è un valore numerico che consente di rapportare la superficie delle pertinenze di una unità immobiliare urbana principale all'unità stessa. Vale a dire un numero puro che rende confrontabili superfici eterogenee

Se si considera, inoltre, che il calcolo della Superficie Commerciale può essere determinato con svariati procedimenti di misurazione e diversificati criteri di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

La Direzione dell'Agenzia del Territorio, mediante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI, si è proposta di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Tale principio è adottato con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.⁷

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di determinare la superficie commerciale degli immobili in esame, costituita da quella principale di ciascuna unità abitativa computata per intero e dalle frazioni di quelle secondarie con

⁷ Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

funzione accessoria o di pertinenza, sono stati introdotti appositi coefficienti di ponderazione, al fine di ragguagliare le estensioni di queste ultime alla superficie principale:

- Superficie utile netta (coeff. di ragguaglio 100%);
- Sup. pareti divisorie interne fino allo spess. massimo di 50 cm (coeff. di ragguaglio 100%);
- Sup. pareti perimetrali esterne fino allo spess. max di 50 cm (coeff. di ragguaglio 100%);
- Sup. pareti in comunione fino allo spess. max di 25 cm (coeff. di ragguaglio 50%);
- Sup. scoperte – balconi, terrazzi e simili, comunicanti
(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%);
- Sup. scoperte – corte e giardino di pertinenza esclusiva, comunicanti
(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 10%; della quota eccedente si considera il 5%);
- Pertinenze accessorie non comunicanti

Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati per i vani principali, ma se non comunicanti si computa nella misura del 25%

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

L'economia insegna che il valore di scambio di un bene economico è la quantità di un altro bene che può ottenersi in cambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo.

Esprimendo i valori in termini di moneta, si verifica un prezzo.

All'atto del trasferimento di un bene in cambio di una determinata quantità di denaro si verifica un prezzo. **Il prezzo è, dunque, un dato storico che si constata, differentemente il valore è un dato ipotetico che si prevede.**⁸

La previsione nel giudizio di stima deve riflettere l'attribuzione di differenti valori dipendenti dalle peculiarità economiche dei beni da valutare non solo come determinazione del più probabile valore di mercato, ma **a seconda della prioritaria attinenza allo scopo della valutazione.**⁹

Il valore dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di stima. **La valutazione dei beni economici deve interpretarsi, pertanto, come attribuzione di diversi valori dipendenti da altrettanti scopi e non come determinazione o misura del solo prezzo di mercato.**

Il criterio di stima utilizzato nel caso che ci occupa concerne il valore di mercato dei beni immobili pignorati.¹⁰

Ciò nonostante, non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, similmente, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato.

⁸ C. Forte, B. de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Milano 1993

⁹ *Ibidem*

Il valore dipende dallo scopo della stima: attribuire un valore di mercato ad un bene economico significa prevedere il prezzo di costo, come d'altronde determinare un valore di trasformazione significa prevedere l'incidenza che sul prezzo del bene trasformato può avere il bene trasformabile: attribuire un valore complementare ad un bene A, congiungibile ad un bene B, significa prevedere l'incidenza che sul prezzo PA+B può avere il bene A. Infine, determinare il valore di surrogazione di un bene significa prevederne il prezzo (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.) in funzione di un altro bene ad esso perfettamente sostituibile.

¹⁰ **Valore di mercato – $V_m = f(D, O)$** – Stime cauzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni *ultradimidium*, per compravendite, per riparto delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali; ecc.

Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima, che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico. -

Per quanto concerne l'estimo delle unità abitative ed annesse pertinenze accessorie, costituenti il pignorato compendio immobiliare **suddiviso mediante la formazione di 4 LOTTI omogenei**, la determinazione del relativo valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile, diffusamente rappresentate e descritte nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui il più probabile valore di mercato è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile (Superficie Commerciale), i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Mendicino (CS), altresì rimodulati in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili degli stessi immobili. -

Le informazioni raccolte sia presso le Agenzie e Società di mediazione immobiliare operanti nel territorio, sia presso locali Operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore delle zone interessate, indicano che nella ZONA PERIFERICA del Comune di Mendicino che comprende C.DA TIVOLLE, ROSARIO, PASQUALI, in evidenza della propensione tipicamente residenziale del contesto, i prezzi degli immobili ad uso abitativo spuntati in fase di compravendita, variabili da 219 a 1.428 €/m²., registrano un valore mediamente pari 754 €/m². -¹¹

Si riferisce che il prezzo medio degli immobili residenziali posti in vendita nel Comune di Mendicino, nel mese di aprile 2023, è pari a 806 €/m² variabili da un minimo di 300 e un massimo di 1.515 €/m². -¹²

Seppure con una lieve flessione, i segnali sembrerebbero registrare una sostanziale stabilità, che tuttavia occorre considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale grave fase congiunturale. -

Per conseguire una più adeguata approssimazione dei dati di riferimento, si è preferito attingere convenienti informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio). -

Sulla scorta delle rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore concernente le abitazioni di tipo civile, il più probabile valore di mercato dei beni staggiti, considerato per unità di superficie, si ritiene possa corrispondere mediamente a quello interposto tra un minimo di €770,00/m² e un massimo di €1100,00/m², come evidenziato dal risultato dell'interrogazione più recentemente reiterata il 31/05/2023 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Al. 12), che ha consentito di dedurre il valore medio per unità di superficie pari a € 935,00/m².

Ciò nonostante, l'indicato valore, non potendo considerare l'eterogeneità e la complessità determinata dalle peculiarità intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, non potrà considerarsi sostitutiva della stima puntuale del più probabile valore del singolo immobile.

La ponderata considerazione dei fattori concernenti la destinazione d'uso, il piano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione delle unità immobiliari in esame, in estrema sintesi ha determinato un

¹¹ "A Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media €754 al metro quadro, con un aumento del 7,87% rispetto a Aprile 2022 (699 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mendicino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 754 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 690 al metro quadro..".

Fonte: [redacted]

¹² Fonte: [redacted]

complessivo coefficiente di differenziazione pari a 0,80 che, moltiplicato per il valore medio di €_935,00/m², ottiene il seguente valore, per unità di superficie, più appropriato agli immobili in esame:

€ 748,00/m²

(diconsi Euro **Settecentoquarantottovirgolazerozero** per ogni metro quadrato di superficie).

LOTTO 1 - Unità abitativa con annessa corte e posto auto coperto al piano seminterrato Sub.1 int.C2

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali di ragguaglio

PIANO TERRA

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	89,87
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm)	m ²	4,26
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	12,32
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	2,69
Superfici scoperte (terrazzi a livello e balconi)	m ²	26,08
Superfici scoperte (corti e giardino)	m ²	235,98
<i>Sommano</i>	m ²	371,20

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,70 circa

(la misura è stata desunta dalla media delle quote rilevate in più ambiti dell'abitazione).

Seguendo le modalità di calcolo indicate nella parte che precede, si otterrà:

LOTTO 1- Unità abitativa con annessa corte e posto auto coperto al piano seminterrato Sub.1 int.C2

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All. 8)

Piano Terra

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	89,87
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	4,26
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	12,32
Superficie d'impronta delle pareti in comune	(coeff. di ragguaglio 50%)	m ²	1,35
Superfici scoperte comunicanti (terrazzi a livello) Considerando che l'estensione della superficie complessiva lorda del balcone e del terrazzo è pari a m ² 26,08 applicando i previsti coefficienti di ragguaglio (fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%; - m ² 25 x 0.30 = m ² 7,5 - m ² 1,08 x 0.10 = m ² 0,11 - m ² 7,5 + m ² 0,11 = m ² 7,61		m ²	7,61
Superfici scoperte comunicanti (corte e giardino comunicanti) m ² 235,98			

(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 10%; della quota eccedente si considera il 5%; a) $m^2 25 \times 0,1 = m^2 2,50$ b) $m^2 235,98 - 25 = 210,98 \times 0,05 = m^2 10,55$ Superficie ponderata a + b = $m^2 13,05$			m ²	13,05
Superficie commerciale delle pertinenze accessorie non comunicanti				
Superfici coperte calpestabili	100%	m ² 35,47		
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	100%	m ² 2,99		
Superficie d'impronta delle pareti in comune	50%	m ² 1,61		
Sommano		m ² 40,07		
Superficie commerciale da considerare al 25%		$m^2 40,07 \times 0,25 =$	m ²	10,02
Sommano			m ²	138,48

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE m² 138

Arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (ai sensi del D.P.R. 138/98)

Applicando il valore unitario di € 748,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 138 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$€ 748,00 \times m^2 138 = € 103 574$$

(diconsi Euro **Centotremilacinquecentosettantaquattro zero centesimi**).

Infine, ma non per importanza, decurtati dall'anzidetto valore i costi necessari per la rimessione in pristino delle difformità (riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati del progetto autorizzato dal titolo abilitativo), la plausibile S.C.I.A. onerosa in sanatoria, gli onorari, le spese, complessivamente ascendenti a **€ 2 000,00**

$$€ 103 574 - € 2000 = € 101 574$$

(diconsi Euro **Centounmilaciquecentosettantaquattro zero centesimi**)

LOTTO 2 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato Sub. 9 int.C3

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali di ragguaglio

PIANO PRIMO

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	86,48
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm)	m ²	3,58
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	11,89
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	2,91
Superfici scoperte (terrazzi a livello e balconi)	m ²	27,10
Sommano	m ²	131,96

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,70 circa

(la misura è stata desunta dalla media delle quote rilevate in più ambiti dell'abitazione).

LOTTO 2 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato Sub. 9 int.C3

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All. 8)

Piano Terra

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	86,48
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	3,58
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	11,89
Superficie d'impronta delle pareti in comune	(coeff. di ragguglio 50%)	m ²	1,46
Superfici scoperte comunicanti (terrazzi a livello) Considerando che l'estensione della superficie complessiva lorda del balcone e del terrazzo è pari a m ² 27,10 applicando i previsti coefficienti di ragguglio (fino a mq 25 il coeff. di ragguglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%; - m ² 25 x 0.30 = m ² 7,5 - m ² 2,10 x 0.10 = m ² 0,21 - m ² 7,5 + m ² 0,21 = m ² 7,71		m ²	7,71
Superficie commerciale delle pertinenze accessorie non comunicanti			
Superfici coperte calpestabili	100%	m ² 42,31	
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	100%	m ² 3,29	
Superficie d'impronta delle pareti in comune	50%	m ² 2,20	
Sommano		m ² 48,06	
Superficie commerciale da considerare al 25%		m ² 48,06 x 0,25 =	m ² 12,01
Sommano		m ²	123,13

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE m² 123

Arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (ai sensi del D.P.R. 138/98)

Applicando il valore unitario di € 748,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 123 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$€ 748,00 \times m^2 123 = \mathbf{€ 92 100}$$

(diconsi Euro **Novantaduemilacento zero centesimi**).

Infine, ma non per importanza, decurtati dall'anzidetto valore i costi necessari per la rimessione in pristino delle difformità (riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati del progetto autorizzato dal titolo abilitativo), la plausibile S.C.I.A. onerosa in sanatoria, gli onorari, le spese, complessivamente ascendenti a **€ 3 000,00**

$$€ 92 100 - € 3000 = \mathbf{€ 89 100}$$

(diconsi Euro **Ottantanovemilacento zero centesimi**)

LOTTO 3 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato Sub.5,int.C5

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali di ragguglio

PIANO PRIMO

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	89,40
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm)	m ²	2,85
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	13,09
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	3,45
Superfici scoperte (terrazzi a livello e balconi)	m ²	33,46
<i>Sommano</i>	m ²	142,25

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,70 circa

(la misura è stata desunta dalla media delle quote rilevate in più ambiti dell'abitazione).

LOTTO 3 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato Sub.5,int.C5

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All. 8)

Piano Terra

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	89,40
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	2,85
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	13,09
Superficie d'impronta delle pareti in comune	(coeff. di ragguglio 50%)	m ²	1,73
Superfici scoperte comunicanti (terrazzi a livello) Considerando che l'estensione della superficie complessiva lorda del balcone e del terrazzo è pari a m ² 33,46 applicando i previsti coefficienti di ragguglio (fino a mq 25 il coeff. di ragguglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%; - m ² 25 x 0.30 = m ² 7,5 - m ² 8,46 x 0.10 = m ² 0,85 - m ² 7,5 + m ² 0,85 = m ² 8,35		m ²	8,35
Superficie commerciale delle pertinenze accessorie non comunicanti			
Superfici coperte calpestabili	100%	m ² 37,05	
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	100%	m ² 2,29	
Superficie d'impronta delle pareti in comune	50%	m ² 1,49	
<i>Sommano</i>		m ² 40,83	
Superficie commerciale da considerare al 25%		m ² 40,83 x 0,25 =	m ² 10,21
<i>Sommano</i>		m ²	126,62

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE m² 126

Arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (ai sensi del D.P.R. 138/98)

Applicando il valore unitario di € 748,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 126 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$€ 748,00 \times m^2 126 = € 93 963$$

(diconsì Euro **Novantatremilanovecentosessantatre zero centesimi**).

Infine, ma non per importanza, decurtati dall'anzidetto valore i costi necessari per la rimessione in pristino delle difformità (riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati del progetto

autorizzato dal titolo abilitativo), la plausibile S.C.I.A. onerosa in sanatoria, gli onorari, le spese, complessivamente ascendenti a **€ 3 000,00**

$$€ 93 963 - € 3000 = € 90 963$$

(diconsi Euro **Novantamilanovecentosessantatre zero centesimi**)

LOTTO 4 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato Sub.5,int.C4

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali di ragguaglio

PIANO PRIMO

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	99,48
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm)	m ²	4,07
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	12,92
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	4,07
Superfici scoperte (terrazzi a livello e balconi)	m ²	29,35
<i>Sommano</i>	m ²	149,89

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,70 circa

(la misura è stata desunta dalla media delle quote rilevate in più ambiti dell'abitazione).

LOTTO 4 - Unità abitativa con annesso posto auto coperto al piano seminterrato Sub.5,int.C4

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All. 8)

Piano Terra

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	99,48
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	4,07
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	12,92
Superficie d'impronta delle pareti in comune	(coeff. di ragguaglio 50%)	m ²	2,04

Superfici scoperte comunicanti (terrazzi a livello)

Considerando che l'estensione della superficie complessiva lorda del balcone e del terrazzo è pari a m² 29,35 applicando i previsti coefficienti di ragguaglio

(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%;

$$- m^2 25 \times 0,30 = m^2 7,5$$

$$- m^2 4,35 \times 0,10 = m^2 0,44$$

$$- m^2 7,5 + m^2 0,44 = m^2 7,94$$

m² 7,94

Superficie commerciale delle pertinenze accessorie non comunicanti

Superfici coperte calpestabili	100%	m ² 61,75
Superficie d'impronta dei divisori interni	100%	m ² 1,08
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	100%	m ² 5,47
Superficie d'impronta delle pareti in comune	50%	m ² 2,11

Sommano m² 70,41

Superficie commerciale da considerare al 25% m² 70,41 x 0,25 = m² 17,60

Sommano m² 44,04

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE m² **144**

Arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (ai sensi del D.P.R. 138/98)

Applicando il valore unitario di € 748,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 144 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$€ 748 \times m^2 144 = € 107 743$$

(diconsi Euro **Centosettemilasettecentoquarantatre zero centesimi**).

Infine, ma non per importanza, decurtati dall'anzidetto valore i costi necessari per la rimessione in pristino delle difformità (riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati del progetto autorizzato dal titolo abilitativo), la plausibile S.C.I.A. onerosa in sanatoria, gli onorari, le spese, complessivamente ascendenti a **€ 3 000,00**

$$€ 107 743 - € 3000 = € 104 743$$

(diconsi Euro **Centoquattromilasettecentoquarantatre zero centesimi**)

Q10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Al fine di incrementare la suscettività e l'appetibilità economica nel libero mercato sono stati formati i seguenti n.4 LOTTI OMOGENEI:

LOTTO 1- Unità abitativa al Piano Terra con annessa corte e posto auto coperto al piano seminterrato
Superficie commerciale **m² 138**
Più probabile valore di mercato **€ 101 574** (Euro Centounmilaciquecentosettantaquattro/00)

LOTTO 2 - Unità abitativa al Piano Primo con annesso posto auto coperto al Piano Seminterrato
Superficie commerciale **m² 123**
Più probabile valore di mercato **€ 89 100** (Euro Ottantanovemilacento/00)

LOTTO 3- Unità abitativa al Piano Secondo con annesso posto auto coperto al Piano Seminterrato
Superficie commerciale **m² 126**
Più probabile valore di mercato **€ 90 963** (Euro Novantamilanovecentosessantatre/00)

LOTTO 4 - Unità abitativa al Piano Primo con annesso posto auto coperto al Piano Seminterrato
Superficie commerciale **m² 144**
Più probabile valore di mercato **€ 104 743** (Euro Centoquattromilasettecentoquarantatre/00)

Q11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le unità immobiliari costituenti il compendio pignorato sono attualmente detenuti dai promissari acquirenti ad eccezione de

delegato a consentire l'accesso, in esito alla recente visita di sopralluogo congiunto dello scrivente CTU e del CUSTODE, ha consegnato a quest'ultimo le chiavi con l'impegno di asportare a breve le suppellettili presenti all'interno dell'unità abitativa. -

Le reiterate ricognizioni in situ non hanno mai accertato la presenza di alcun altro, deducendo l'assenza di soggetti aventi titolo di occupazione e/o detenzione anche temporanea. -

Q12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

In esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di Mendicino (CS), anche previa interlocuzione con i Funzionari preposti, non è stata appurata alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità attinente al compendio immobiliare pignorato. -

Q13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

La più recente planimetria catastale dell'immobile pignorato è inclusa nell'All. 7, le piante riflettenti lo stato di fatto, le accertate difformità e la Superficie Commerciale sono state redatte dallo scrivente, previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici e prodotte in allegati: All. 8 - Sub 1 LOTTO 1; All. 9 - Sub 9 LOTTO 2; All. 10 Sub.5 LOTTO 3; All. 11 Sub 3 LOTTO 4. -

Q14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La succinta descrizione dell'immobile staggito è riportata nel Foglio riassuntivo allegato. -

Q15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

La versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 è prodotta in separato allegato "Relazione epurata dei dati personali per la relativa pubblicazione". -

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, in risposta ai questi posti dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, ha esplicito quanto precede con estrema semplificazione di termini, concetti e metodologie, scongiurando che tale facilitazione potesse ricadere a scapito del rigore tecnico-scientifico richiesto. -

Inoltre, chi scrive ha ritenuto opportuno considerare la vendita dell'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, scongiurando che l'eventuale frazionamento del cespite in distinti quozienti potesse modificarne sostanzialmente l'integrità funzionale e la precipua destinazione d'uso, ricadendo anche a scapito del *più probabile valore di mercato*. -

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.

Montalto Uffugo, 3 giugno 2023

In fede
il c.t.u.

Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
 - All. 2 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi;
 - All. 3 - Verbali di sopralluogo congiunti CUSTODE - CTU;
 - All. 4 - Titoli abilitativi;
 - All. 5 - CILA SUE Mendicino Attività edilizia libera;
 - All. 6 - Certificazione notarile sostitutiva;
 - All. 7 - Criteri di calcolo della Superficie commerciale;
 - All. 8 - Sub.1 - LOTTO 1;
 - All. 9 - Sub.9 - LOTTO 2;
 - All. 10 - Sub.5 - LOTTO 3;
 - All. 11 - Sub.3 - LOTTO 4;
 - All. 12 - Agenzia Entrate - Banca dati OMI- quotazioni immobiliari;
- FOGLIO RIASSUNTIVO;
RELAZIONE EPURATA DEI DATI PERSONALI PER LA PUBBLICAZIONE.