

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIAROSARIA SAVAGLIO

PROCEDIMENTO N. 295/2016 R.G.E.

PROMOSSO DA:
PURPLE SPV S.R.L.

NEI CONFRONTI DI:



INDICE

1	PREMESSA	3
2	MOTIVAZIONI ALL'INTEGRAZIONE DI PERIZIA	4
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4	OSSERVAZIONI CTU	8
5	CONCLUSIONI	11
	ALLEGATO N. 1: RELAZIONE DEL 22 MARZO 2022	12
	ALLEGATO N. 2: VERBALE UDIENZA DEL 22 DICEMBRE 2022	14
	ALLEGATO N. 3: RELAZIONE DEL 28 DICEMBRE 2022	16
	ALLEGATO N. 4: RICHIESTA ACCESSO ATTI CTU DEL 04 GENNAIO 2023	26
	ALLEGATO N. 5: PROTOCOLLO N. 0000388 DEL 13 GENNAIO 2023	31
	ALLEGATO N. 6: CONCESSIONE EDILIZIA N. 410 E CONCESSIONE DEDILIZIA DI VARIANTE N. 464	33
	ALLEGATO N. 7: DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'	42
	ALLEGATO N. 8: RILIEVO FOTOGRAFICO	44
	ALLEGATO N. 9: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE	55



1 PREMESSA

In data 21 dicembre 2016 la NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI (per brevità NUOVA CARICHIETI S.p.A.), quale mandataria della REV – Gestione Crediti Società per Azioni, attraverso il proprio legale, Avv.

presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza (CS) istanza di vendita di un bene di cui risultano proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ i sig.ri

e

costituito da:

“Piena proprietà di un immobile censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS), (NCEU) alla Via Annunziata 77/B: foglio 7, particelle graffate n. 727 sub 18, piano T-2°, categoria A/2, cl. U., vani 6, R.C. 449,32 €. e n. 727 sub 20 (area di corte esclusiva)”.

Si precisa che, come da documentazione allegata al fascicolo in data 20 aprile 2018, la posizione della NUOVA CARICHIETI S.p.A. è stata ceduta alla “PURPLE SPV S.R.L.” la quale, ha conferito mandato all’Avv. di rappresentare e difendere la stessa, nel procedimento R.G.E. 295/2016.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 19 febbraio 2018, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco Domignoni, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4192 e residente a Mendicino (CS), alla Via San Paolo n. 65.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato per il giorno 21 marzo 2018 presso il Tribunale di Cosenza (CS) dove prestava il giuramento di rito.

Nel prosieguo delle operazioni peritali il CTU effettuava le indagini di prassi, ottenendo, per l’immobile in esame, la seguente documentazione:

- Estratto mappa catastale, visura storica ed elaborato planimetrico dell’immobile in esame;
- Atto di compravendita del 26/11/2007, Repertorio n. 72425, Raccolta n. 25856, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Contratto di finanziamento fondiario del 26/11/2007, Repertorio n. 72426, Raccolta n. 25857, Pubblico ufficiale Carlo Viggiani (presso Studio Notarile Carlo Viggiani in Cosenza (CS));
- Visura ipotecaria dell’immobile in esame;
- Copia della *Concessione Edilizia n.410 del 10 marzo 1997 e successiva variante n.464 del 20 novembre 1998 e Dichiarazione di agibilità del Progetto di un fabbricato per civile abitazione a tre piani oltre a parziale piano terra con parte seminterrata, per complessive n.8 unità abitative e destinazione commerciale per la parte di piano terra non seminterrata sito in Via Annunziata snc, Marano Principato (CS) presentato dal sig. _____ in qualità di proprietario, al Comune di Marano Principato (CS) ed inerente l’immobile in oggetto (presso Ufficio tecnico Comune di Marano Principato (CS));*
- Attestazione dell’Anagrafe Tributaria sulla esistenza di contratti di locazione in riferimento ai sig.ri _____
- Certificato Storico di Residenza dei sig.ri _____ presso Ufficio Servizi Demografici del Comune di Marano Principato (CS).

ed in data 24-07-2018 depositava nel fascicolo telematico la relazione di perizia.



2 MOTIVAZIONI ALL'INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Al fine di ottemperare al mandato del G.E. dott.ssa Mariarosaria Savaglio del 20 Dicembre 2022, lo scrivente CTU riporta a seguire l'ordine cronologico degli eventi che hanno motivato la presente integrazione di perizia.

1. In data 22 Marzo 2022 il delegato e custode Avv. Luisa Mari depositava relazione nella quale comunicava al G.E. dott.ssa Mariarosaria Savaglio che, in data 18/3/2022 a seguito di un nuovo sopralluogo nell'immobile pignorato, veniva informata dai debitori esecutati che in occasione della riunione di condominio, datata 06 Maggio 2021 al fine di deliberare sull'agevolazione "superbonus" erano state riscontrate irregolarità e difformità relative all'immobile pignorato. (vedi cfr. allegato n.1)

Più precisamente, i tecnici incaricati dal Condominio per effettuare le verifiche preliminari per poter procedere alla ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato con il "superbonus", hanno rilevato delle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi relativo all'immobile pignorato e le planimetrie dello stesso depositate in Comune e che, per tali difformità, il condominio ha deliberato che l'agevolazione per il bonus 110% non può essere applicata poiché lo studio ha rilevato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati, non sanabili. Alla luce di quanto sopra, l'Avv. Luisa Mari, si rimetteva al G.E. per le determinazioni del caso, al fine di chiarire la questione relativa alle difformità rilevate che potrebbero comprometterne la potenziale vendita.

2. A seguito di tale richiesta il G.E., in data 24 Novembre 2022 convocava lo scrivente CTU all'udienza del 06 Dicembre 2022, successivamente rinviata al 20 Dicembre 2022.

All'udienza del 20 Dicembre 2022, il G.E., preso atto dei problemi rilevati dal custode, dispone che lo stesso depositi in PCT quanto appreso in seguito all'affidamento dei lavori da parte del condominio per l'accesso al super bonus ed incarica il CTU già nominato di effettuare un supplemento di perizia per verificare la sussistenza delle difformità urbanistiche emerse in sede di verifica per accedere al super bonus del 110%, indicando altresì se siano sanabili ed indicando eventuali costi per accedere alla sanatoria, dando termine sino al 15 febbraio 2023 per il deposito. (vedi cfr. allegato n.2)

3. In data 28 Dicembre 2022 (visto agli atti in data 03-01-2023) l'Avv. Luisa Mari depositava nel fascicolo telematico il file "**BREVE RELAZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO**" nel quale si riporta quanto segue: "La sottoscritta ha visionato il verbale di condominio, che si deposita unitamente alla presente, dal quale si evince che: *"L'agevolazione per il Bonus 110% a seguito delle varie analisi tecniche eseguite sugli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi non può essere applicata. Lo studio ha rilevato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati non sanabili."*

Da informazioni sommarie assunte dai debitori, si è evinto che i tecnici incaricati dal Condominio hanno rilevato delle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi relative all'immobile pignorato e le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali dello stesso depositati in Comune", allegando Piantina Planimetrica dell'intero fabbricato e copia del verbale di condominio del 06 Maggio 2021. (vedi cfr. allegato n.3)

4. In data 04 Gennaio 2023 lo scrivente CTU ha inoltrato a mezzo mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), richiesta di accesso atti al fine di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. nel mandato del 20 Dicembre 2022. (vedi cfr. allegato n.4). In data 13 Gennaio 2023 è stata ricevuta a mezzo mail pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), risposta alla richiesta accesso atti. (vedi cfr. allegato n.5)



3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di incarico ricevuto dal G.E. in data 20 Dicembre 2022, al fine di effettuare un supplemento di perizia per verificare la sussistenza delle difformità urbanistiche emerse in sede di verifica per accedere al super bonus del 110%, in data 04 Gennaio 2023 lo scrivente CTU ha inoltrato a mezzo mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), richiesta di accesso atti al fine di: (vedi cfr. allegato n.4)

a) di verificare se siano state depositate successive varianti e, pertanto, successive piantine planimetriche dell'immobile oggetto di causa ed estrapolare copia di qualsiasi titolo edilizio depositato, presso la S.V. (vedi cfr. allegato n.6 e 7)

b) di verificare la sussistenza delle difformità urbanistiche emerse in sede di verifica, indicando altresì, se tali difformità siano:

- sanabili;
- i costi per accedere alla sanatoria;
- le modalità da dover seguire per poter sanare gli abusi edilizi perseguiti.

A seguito di tale richiesta, in data 13 Gennaio 2023 è stata ricevuta a mezzo mail pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), risposta alla richiesta accesso atti giusto "PROT. N. 0000388 del 13/01/2023" (vedi cfr. allegato n.5)

Nella nota avente per oggetto: "RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0000113 del 04/01/2023)", si riporta quanto segue:

"In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che successivamente alle Concessioni Edilizie N. 410/1997 e N. 464/1998 non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie per l'immobile indicato.

In relazione alla presenza di eventuali difformità rispetto ai progetti approvati, si comunica che lo scrivente ufficio non ha mai eseguito sull'immobile accertamenti tecnici per cui eventuali difformità e possibilità di eventuali sanatorie nel rispetto del D.P.R. N. 380/2001 sono di competenza della S.V. giusto incarico di CTU del Giudice.

Qualora si ritenga necessario, la S.V. potrà inoltrare tramite SUE eventuale progetto in sanatoria per il rilascio del prescritto parere urbanistico."

Letta ed esaminata la risposta ricevuta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS), il CTU fa presente, al G.E., che lo stesso non può svolgere funzioni che non siano di sua competenza.

Nello specifico, il CTU si è già attenuto a quanto disposto dal G.E. nel mandato di incarico ottemperando, peraltro, a quanto di sua pertinenza.

Difatti, per come previsto nel "VERBALE DI ACCETTAZIONE DI INCARICO PERITALE D'ESTIMO" il CTU deve verificare: *"In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001., n.380 e gli eventuali costi della stessa"*.

Si riporta a seguire quanto stabilito all'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380:



Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Come riportato al comma 1 dell'art.36: "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente** sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

La verifica di tale conformità spetta all'Ufficio Tecnico competente del Comune e non ad un tecnico esterno anche perché al fine di scongiurare la possibilità di ricadere secondo quanto previsto all'art. 34 comma 1, i Comuni possono variare i parametri minimi urbanistici al fine di concedere un futuro permesso in sanatoria. Infatti, secondo l'art. 27 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è di competenza dell'ufficio tecnico comunale e non di un tecnico esterno e/o di un CTU come nel caso di specie.

Si riporta a seguire quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 2001 n.380:

Capo I - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità**Art. 27 (L) - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.



3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Inoltre, considerando che sono presenti agli atti "le Concessioni Edilizie N.410/1997 e N.464/1998", tale situazione potrebbe collocare, l'eventuale abuso, secondo quanto previsto all'art. 34 comma 1:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

Come si evince dall'art. 34 comma 1, le opere in parziale difformità sono soggette a demolizione in virtù della eventuale ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio e non certamente per ordinanza di un tecnico esterno all'Ente pubblico quale "il Comune".

Visti gli articoli del D.P.R. del 2001 n.380, il sottoscritto CTU considerando, peraltro, che come riportato nella Relazione di Perizia depositata in data 24-07-2018, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere perfettamente coerente con la piantina planimetrica depositata all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cosenza, ritiene **non perseguibile** quanto avanzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS) nella persona di: *responsabile del procedimento* Geom. Giovanni Tenuta e *responsabile del settore* Ing. Francesco Baratta.

Inoltre, un tecnico esterno non avente funzioni pubbliche, non può assolvere le funzioni di un dirigente o di un responsabile dell'ufficio tecnico di un Ente Pubblico anche per non incorrere in procedimenti penali a seguito di eventuali provvedimenti da dover condurre sul caso in esame (es. demolizioni, tipologia di sanzione da applicare ecc).

Infatti, secondo quanto previsto dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 è sempre il dirigente e/o il responsabile dell'ufficio a stabilire ciò: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Alla luce di quanto sopra, si chiede, al G.E. di disporre che siano i responsabili dell'Ufficio competente, nonché titolati per le loro mansioni, a dare risposta ai quesiti posti dal CTU nella richiesta del 04 Gennaio 2023 e non il medesimo CTU il quale non ne possiede titolo e competenze.



4 OSSERVAZIONI CTU

A completamento del punto 3. della presente relazione, il CTU ritiene utile riportare alcune osservazioni rilevate a seguito della documentazione allegata al fascicolo telematico da parte dell'Avv. Luisa Mari. Nello specifico, esaminata la documentazione si è rilevato che:

1. Nella relazione del 21 marzo 2022 l'Avv. Luisa Mari riporta che, per come riferito dai debitori eseguiti, nella assemblea di condominio del 06 maggio 2021, viene stabilito che la causa della non possibilità di poter accedere al "superbonus 110%" è legata alle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di pignoramento così come riscontrato dai tecnici incaricati dal condomino.

Esaminato il verbale di assemblea allegato al fascicolo telematico, però, non si evince in nessun punto che le difformità riscontrate sul fabbricato condominiale siano del solo appartamento oggetto di pignoramento e che per tali difformità il condominio abbia deliberato che l'agevolazione del superbonus 110% non può essere applicata.

Infatti nel verbale di assemblea condominiale, viene precisamente riportato che: "l'agevolazione per il Bonus 110% a seguito delle varie analisi tecniche eseguite sugli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi non può essere applicata. Lo studio ha rilevato delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati non sanabili."

Pertanto, non viene specificato che l'impossibilità di accedere all'agevolazione sia legata al solo immobile pignorato ma il tutto viene riferito in modo del tutto generico.

Si riportano a seguire, in stralcio, la relazione del 21 marzo 2021 e il verbale di assemblea:

--	--

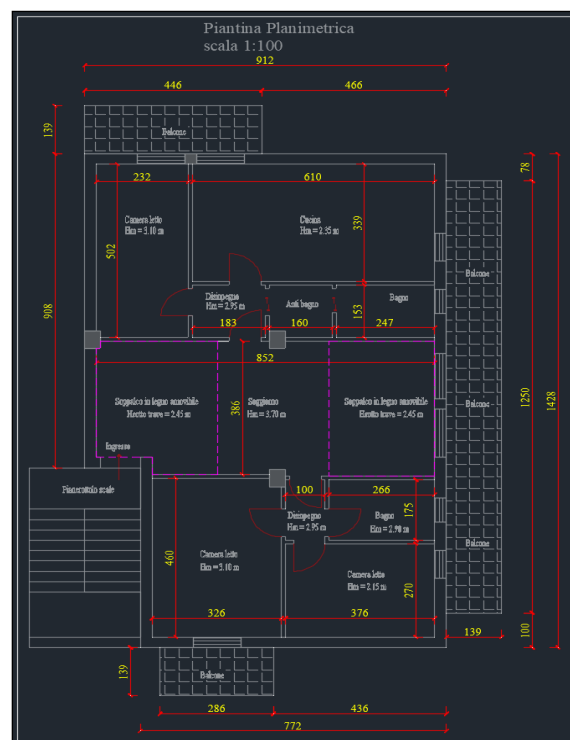
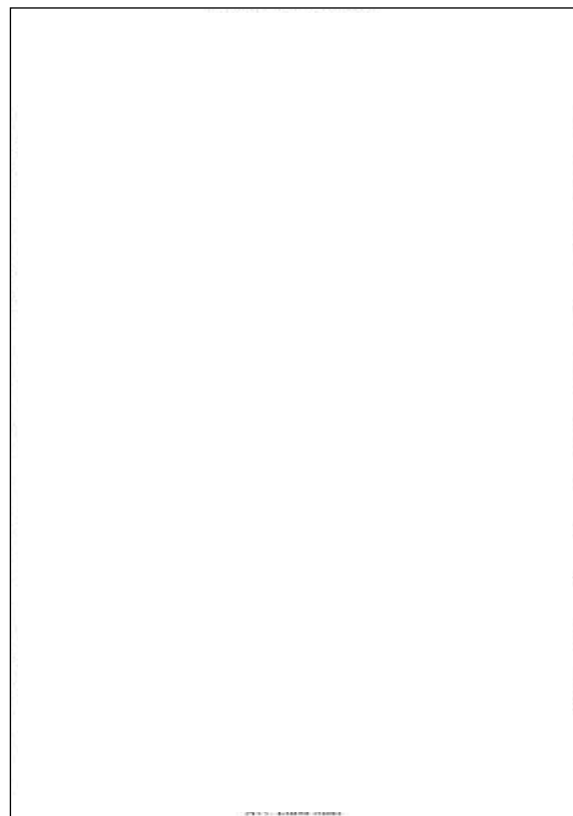


2. Nella relazione denominata “BREVE RELAZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO” del 20 Dicembre 2022 depositata in data 28 Dicembre 2022 (visto agli atti in data 03-01-2023), l’Avv. Luisa Mari riporta che: “da informazioni sommarie assunte dai debitori, si è evinto che i tecnici incaricati dal Condominio hanno rilevato delle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi relative all’immobile pignorato e le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali dello stesso depositati in Comune.”, allegando Piantina Planimetrica dell’intero fabbricato e copia del verbale di condominio del 06 Maggio 2021.

Esaminata la relazione è emersa la difformità dell’immobile pignorato non solo rispetto alla piantina planimetrica depositata in Comune bensì anche rispetto a quella di tipo catastale.

È utile far presente che ai “punti 6 e 7” della Relazione di Perizia depositata dal CTU in data 24-07-2018 nel fascicolo telematico nonché all’udienza del 20 Dicembre 2022, lo scrivente CTU faceva notare che dal punto di vista catastale, l’immobile oggetto di pignoramento risulta essere perfettamente coerente con la piantina planimetrica depositata all’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cosenza.

Si riportano a seguire la relazione del 20 Dicembre 2022 e il confronto tra la piantina planimetrica catastale depositata e quella prodotta in fase di sopralluogo dal CTU.



3. Come giustamente riportato nel verbale d'udienza del 20 Dicembre 2022, si fa presente che è stato costituito ad hoc un condominio per richiedere il super bonus del 110%. Nell'ambito dello studio di fattibilità per la richiesta sono state rilevate difformità non sanabili per cui il condominio (che risulta essersi già sciolto) non ha potuto accedere all'agevolazione.

Si fa presente che non è stata depositata alcuna relazione tecnica redatta dai tecnici incaricati dal condominio dalla quale poter evincere le motivazioni che hanno portati gli stessi tecnici a stabilire la impossibilità di poter accedere al "superbonus" e soprattutto a definire gli abusi come non sanabili.

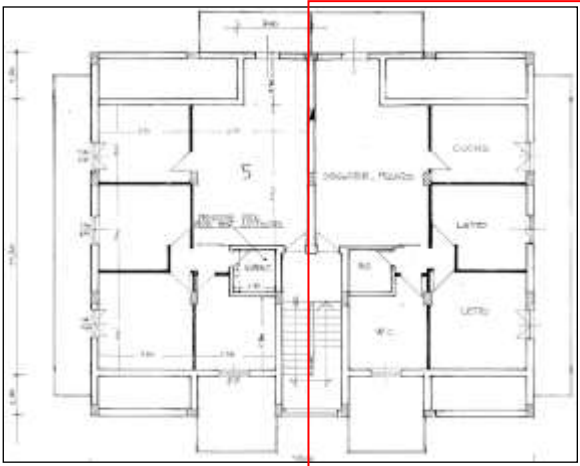
Tale circostanza è stata peraltro rilevata dall'avv. _____ in sede d'udienza, evidenziando difatti che tali difformità non sono documentate.

4. Come riportato nella nota avente per oggetto: "RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0000113 del 04/01/2023)", si comunica che successivamente alle Concessioni Edilizie N. 410/1997 e N. 464/1998 non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie per l'immobile indicato e che la piantina planimetrica dell'immobile pignorato è speculare a quella dell'immobile che giace sullo stesso piano.

Considerando che nel verbale di condominio non si fa riferimento al solo immobile, nulla esclude che anche gli altri immobili possano aver praticato piccoli abusi.

Testimonianza di ciò sono le foto prodotte tramite Google Street View dalle quali si osservano chiusure di balconi non presenti nelle planimetrie depositate al Comune e che si riportano a seguire così come si riporta la specularità degli immobili al secondo piano.

Planimetria Immobile Pignorato e speculare - Concessione edilizia (in variante) n. 464 -



5 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il CTU, ritiene di aver ottemperato al mandato del G.E. del 20 Dicembre 2022, secondo quanto previsto dal D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e secondo quanto di sua competenza a termine di legge.

Si fa presente, inoltre, che così come già esplicitato al punto 3. della presente relazione non si ritiene perseguibile quanto avanzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (CS) per le seguenti motivazioni:

1. L'accertamento di eventuali difformità, con conseguenti sanzioni, da parte di un tecnico esterno all'Ente pubblico, comporterebbe la violazione dell'art. 27 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380.
2. La creazione di una pratica edilizia nella piattaforma digitale SUE (Sportello Unico Edilizia) necessita di incarico e delega da parte dei proprietari con costi dell'onorario che non rientrano nella parcella del CTU.

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 295/2016 R.G.E. dal sottoscritto ing. Francesco Domignoni, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Mariarosaria Savaglio.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni del G.E., il CTU rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, porge distinti saluti.

Mendicino, li 06/02/2023.

Il CTU

Ing. Francesco Domignoni



ALLEGATO N. 8: RILIEVO FOTOGRAFICO





Foto n. 1: Esterno dell'immobile Prospetto Principale



Foto n. 2: Esterno dell'immobile Ingresso



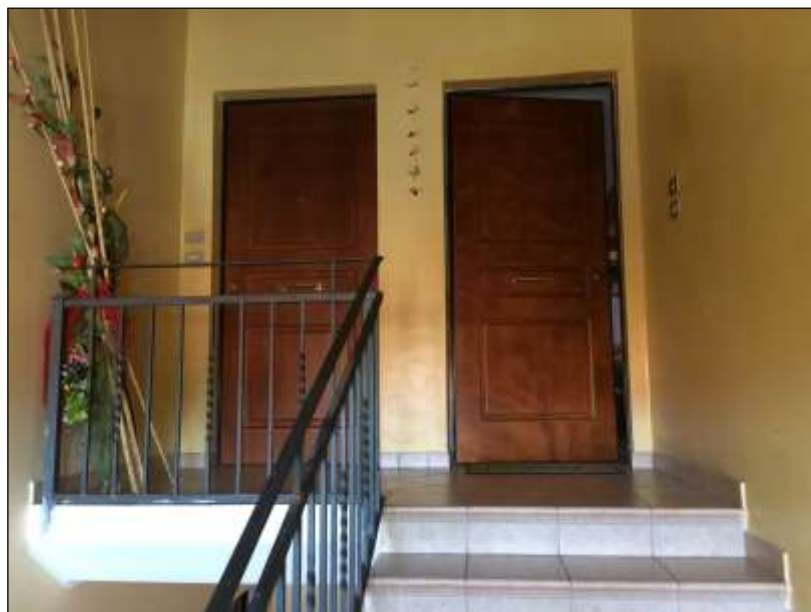


Foto n. 3: Interno dell'immobile Ingresso



Foto n. 4: Interno dell'immobile Soggiorno





Foto n. 5: Interno dell'immobile Soggiorno-Sala Pranzo



Foto n. 6: Interno dell'immobile Disimpegno - Zona Notte





Foto n. 7: Interno dell'immobile Camera da Letto



Foto n. 8: Interno dell'immobile Camera da Letto





Foto n. 9: Interno dell'immobile Bagno



Foto n. 10: Interno dell'immobile Disimpegno – Zona Giorno





Foto n. 11: Interno dell'immobile Cucina



Foto n. 12: Interno dell'immobile Camera da Letto





Foto n. 13: Interno dell'immobile Antibagno

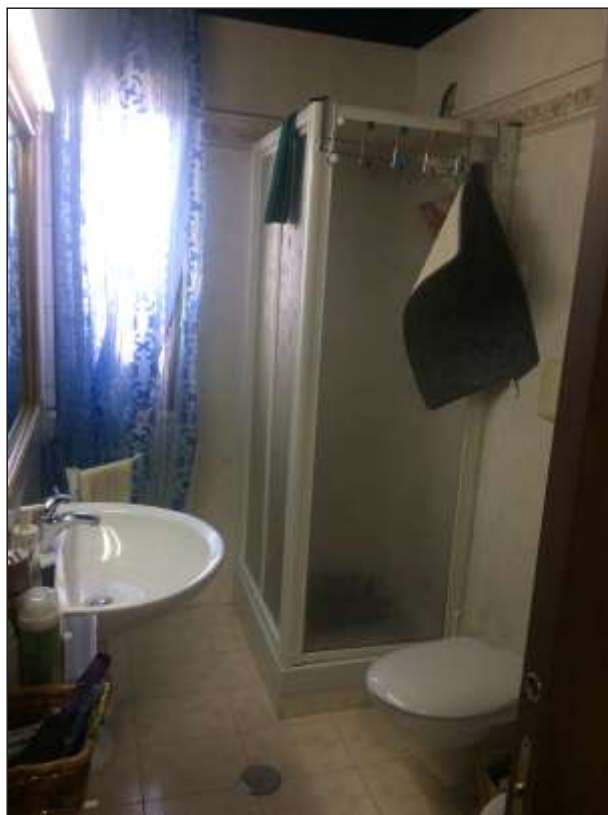


Foto n. 14: Interno dell'immobile Bagno





Foto n. 15: Esterno dell'immobile Prospetto Lato Strada



Foto n. 16: Esterno dell'immobile Balcone Lato Cucina





Foto n. 17: Esterno dell'immobile Balcone Zona Giorno



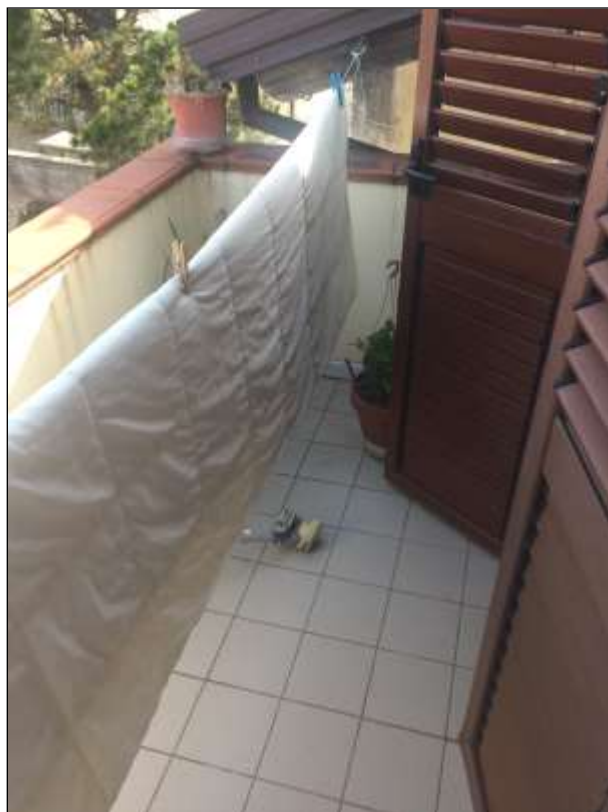


Foto n. 18: Esterno dell'immobile Balcone Lato Cortile



Foto n. 19: Esterno dell'immobile Area Corte Esclusiva



ALLEGATO N. 9: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE



