

ALLEGATO N°18

Relazione tecnica d'ufficio oscurata

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 151/2017 R.G.E.

██████████ c/ ██████████
in persona del rappresentante legale ██████████

Rende, li 30/05/2018

Esperto del Giudice

████████████████████

██████████
██████████████████
██████████████████
██████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 151/2017 R.G.E.

██████████ c/ ██████████

in persona del legale rappresentante ██████████

**III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani
Tribunale di Cosenza - Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

1. Premessa

Con ordinanza in data 29 gennaio 2018, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Emilio Falbo, residente in ██████████ iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° ██████ ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Cosenza al numero ██████ esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 151/2017, invitandolo a comparire per il giuramento dinanzi al Cancelliere in data 21 febbraio 2018. Su disposizione del Giudice dell'Esecuzione venivano affidati i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n°47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque, la

valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato

come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto Esperto del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso Uffici Pubblici e acquisendo la documentazione necessaria, relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, situati nel comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] e di proprietà della [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]

In particolare:

- ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni le visure per soggetto (Cifr. All.5), nonché un estratto di mappa della zona in cui è ubicato il terreno pignorato (Cifr. All.6);
- presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, inoltre, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 22/03/2018 dei beni pignorati (Cifr. All.7);
- ha inoltrato richiesta al Comune di [REDACTED] per il rilascio di una certificazione da cui risulti (Cifr. All.8):
 - se l'immobile in oggetto è conforme alle autorizzazioni o concessioni a costruire;

- se su di esso gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o altri tipi di vincoli;
- la zona in cui è ubicato l'immobile secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire con i relativi allegati grafici riguardanti gli immobili in oggetto;

- allo stesso Comune di [REDACTED] ha inoltrato richiesta per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno pignorato (Cifr. All.9);
- ha avanzato richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza per il rilascio della certificazione da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti il terreno oggetto di esecuzione (Cifr. All.10).

Per come formalmente comunicato alle parti (Cifr. All.1) mediante raccomandate A.R. n° [REDACTED] (inviata alla sig.ra [REDACTED] n° [REDACTED] (inviata a [REDACTED]), e PEC (inviata all'Avv. [REDACTED] per il creditore procedente) in data 02/03/2018, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 14/03/2018 alle ore 9:30 in località [REDACTED] del Comune di [REDACTED] presso gli immobili oggetto di pignoramento.

I suddetti beni, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, sono costituiti da:

“Unità immobiliare sita nel comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] censita in Catasto come segue: Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Foglio 3. Part.IIa 81, del comune di [REDACTED] Cl 1 Ha 0.16,00 proprietaria per l'intero; foglio 3 Part.IIa 335 Cl 1 Ha 0.15.90, proprietaria per intero. Su detto immobile insiste un fabbricato totalmente delineato nelle strutture ma non ancora ultimato.”

Sul posto, il giorno stabilito, è convenuto esclusivamente l'avv. [REDACTED] per la parte attrice (sig.ra [REDACTED]). Il cancello di ingresso ai beni pignorati era chiuso per cui, non essendo presente la parte debitrice e proprietaria di detti immobili (nonostante il regolare invito effettuato a mezzo di raccomandata A/R), alla presenza dell'intervenuto è stata effettuata una semplice ricognizione dei luoghi dall'esterno, per come risulta dal verbale di sopralluogo n. 1 (Cifr. All.2).

Avendo necessità di procedere all'accesso agli immobili pignorati e alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento, il sottoscritto in data 15/03/2018 ha ritualmente trasmesso a tutte le parti l' avviso di continuazione delle operazioni di sopralluogo (Cifr. All.3). Tale avviso è stato inoltrato mediante raccomandate A.R. n° [REDACTED] (inviata alla sig.ra [REDACTED]), n° [REDACTED] inviata a [REDACTED] [REDACTED], PEC (inviata all'Avv. [REDACTED] per il creditore procedente) e PEC inviata all'indirizzo [REDACTED] (estratto dal registro INI PEC delle imprese tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico). Come formalmente comunicato, le operazioni di sopralluogo erano previste per il giorno 26 del mese di marzo alle ore 09:30, sempre sui luoghi di causa; nell'avviso era espressamente detto che in caso di persistente assenza del debitore al sopralluogo, si sarebbe fatta intervenire la forza pubblica, preventivamente contattata dal sottoscritto.

Il giorno 26 marzo 2018 all'ora stabilita sul posto era presente il sig. [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED] e procuratore della [REDACTED]

Al momento del sopralluogo sul terreno in oggetto erano presenti due corpi di fabbrica parzialmente realizzati di analoga forma e dimensione e di analoghe caratteristiche costruttive: del primo, posizionato in prossimità della strada comunale [REDACTED] risultava realizzata la struttura portante in cemento armato (fondazioni, solaio intercapedine al piano terra, 3 solai di piano e pilastri ultimo piano), del secondo sono state realizzate le fondazioni, i pilastri del primo ordine ed il muro di intercapedine.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza continua dell' intervenuto, il sottoscritto ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio come risulta dal verbale di sopralluogo n°2 (Cifr. All.4).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Quesito n° 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante

quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione in atti nella quale risulta allegata la certificazione notarile ventennale del 10 agosto 2017, a firma del dott. [REDACTED] notaio in Cosenza.

Da tale documentazione risulta che l'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare (foglio 3 del Comune di [REDACTED] particelle 81 e 335) è di piena proprietà della società [REDACTED] alla quale è pervenuto come segue:

- quanto alla porzione di terreno di cui alla particella 81 di Ha 0.16.00: in virtù di atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 05.08.2008, rep. n. 74.009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.08.2008 ai numeri 26756 R.G. e 19173 R.P., dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in ragione di 4/6 (quattro sestimi) e dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno;
- ai signori [REDACTED] e [REDACTED] come sopra generalizzati, è pervenuto per i diritti di piena proprietà in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno, in virtù della successione legittima apertasi in data 24.06.2008, in morte della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED] giusta denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza in data 05.08.2008 al numero 1420, volume 2008, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.06.2009 ai numeri 15516 R.G. e 10811 R.P.;

- alla signora [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata, unitamente al coniuge [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, per i diritti di piena proprietà in ragione di 3/6 (tre sestimi) ciascuno, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza del 12.04.1990, rep. n. 19.316, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.05.1990 al numero 225436 R.P.;

Quanto alla porzione di terreno di cui alla particella 335 di Ha 0.15.90:

- per i diritti di piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) in virtù di atto di permuta a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] del 10.12.2010, rep. n. 77.750, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.12.2010 ai numeri 40551 R.G e 28323 R.P., dal signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
- al signor [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, i suddetti diritti di piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) gli erano pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] già di Cosenza del 27.03.1987 rep. n. 223759, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.04.1987 ai numeri 8132 R.G e 152076 R.P.;
- i rimanenti diritti di piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) in virtù di altro atto di permuta a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] del 10.12.2010, rep. n. 77751, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.12.2010 ai numeri 40552 R.G. e 28324 R.P., dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- al signor [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, i suddetti diritti di piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) gli erano pervenuti con il sopra citato atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] già di Cosenza del 27.03.1987 rep. n. 223759.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 22/03/2018 dei beni pignorati (Cifr. All.7).

3.2 Quesito n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Per come contenuto nella documentazione in atti, ovvero certificato notarile ventennale del 10 agosto 2017, a firma del dott. [REDACTED] notaio in Cosenza, sugli immobili oggetto di pignoramento, nel ventennio preso in esame, gravano le formalità pregiudizievoli di seguito elencate:

- ipoteca legale di euro 34.527,82 (capitale euro 17.263,91) a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in ragione di 5000/10000, gravante sulla sola porzione di terreno sita in [REDACTED] di cui alla particella 335 del foglio 3, di Ha 0.15.90, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08.09.2009 ai numeri 26988 R. G. e 4939 R. P.;
- verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] per la quota di 1/1 sulla porzione di terreno di cui alla particella 81 del foglio 3 e per la quota di ½ sulla porzione di terreno di cui alla particella 265 del foglio 3, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.03.2012 ai numeri 7280 R. G. e 6185 R. P.;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza in data 28 febbraio 2017 numero di repertorio 1581/2017, iscritta per la complessiva somma di euro 70.000,00 (capitale euro 52.000,00) a favore di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] per la quota di 1/1 sull'intero terreno oggetto della presente relazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.03.2017 ai numeri 7577 R. G. e 739 R. P.;

- verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] nata in [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] per la quota di 1/1 sull'intero terreno oggetto della presente relazione, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.06.2017 ai numeri 17107 R. G. e 14206 R. P..

Sul terreno in oggetto risultano trascritti:

- atto unilaterale di obbligo a favore del comune di [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del 07.06.2011 Rep. n. 78674, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.06.2011 ai numeri 17033 R. G. e 11641 R. P.;
- atto unilaterale di obbligo a favore del comune di [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del 21.03.2012 Rep. n. 79.891, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.03.2012 ai numeri 8479 R. G. e 7180 R. P.;

Nella certificazione notarile sopra citata e contenuta negli atti di causa, sono riportate anche le seguenti osservazioni:

- con l'atto di permuta del notaio [REDACTED] del 10.12.2010 n. 77750 di repertorio la società [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta al signor [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] che a tale titolo ha accettato e acquistato, i diritti di piena proprietà in ragione di ½ sulla seguente unità immobiliare che doveva far parte del fabbricato "A" "lotto A" che la società [REDACTED] doveva realizzare come da progetto, sulla porzione di terreno di cui alla particella 335 del foglio 3, sito nel comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] e precisamente:
 - appartamento posto al piano primo, distinto con il n. 3, composto da salone, cucina, due stanze da letto, due bagni e piccolo disimpegno, oltre 2 balconi a livello, che avrà quali confini il vano scala e la restante proprietà della società cedente per i restanti lati;
- con l'altro atto di permuta del notaio [REDACTED] del 10.12.2010 n. 77751 di repertorio la società [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta al signor

██████████ nato in ██████████ il ██████████ che a tale titolo ha accettato e acquistato, ai sensi dell'art. 1411 C.C. in favore del signor ██████████ nato in ██████████ il ██████████ i restanti diritti di piena proprietà in ragione di ½ sull'appartamento sopra descritto;

- il signor ██████████ intervenuto appositamente nel sopra citato atto di permuta del notaio ██████████ del 10.12.2010 n. 77751 di repertorio, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 1411 C.C., ha approfittato del trasferimento in suo favore rendendo così irrevocabile la stipulazione in suo favore.

Nei sopra citati atti di permuta del 10.12.2010 numeri di repertorio 77750 e 77751 è stato precisato che la predetta unità immobiliare nella sua interezza doveva essere costruita ad esclusiva cura e spese dalla società ██████████ a perfetta regola d'arte, finita e rifinita in ogni sua parte.

Dai successivi accertamenti e aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 22/03/2018 dei beni pignorati, effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che (Cifr. All.7):

- sull'immobile individuato al catasto terreni del comune di ██████████ (CS) foglio 3, particella 335, gravano le seguenti formalità:
 1. ISCRIZIONE del 26/01/2005 - Registro Particolare 1807 Registro Generale 4451 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 18127/34 del 13/12/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4130 del 13/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. ISCRIZIONE del 08/09/2009 – Registro Particolare 4939 Registro Generale 26988 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 5950/34 del 03/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
 3. TRASCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 28323 Registro Generale 40551 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 77750/30154 del 10/12/2010
ATTO TRA VIVI - PERMUTA

4. TRASCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 28324 Registro Generale 40552 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 77751/30155 del 10/12/2010
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
5. TRASCRIZIONE del 14/06/2011 - Registro Particolare 11641 Registro Generale 17033 Pubblico Ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 78674/30912 del 07/06/2011
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
6. TRASCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 6185 Registro Generale 7280 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1866 del 28/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 7180 Registro Generale 8479 Pubblico Ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 79891/31908 del 21/03/2012
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
8. ISCRIZIONE del 14/03/2017 - Registro Particolare 739 Registro Generale 7577 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1581/2017 del 28/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 14206 Registro Generale 17107 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1153/2017 del 09/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10. TRASCRIZIONE del 22/08/2017 - Registro Particolare 19239 Registro Generale 23267 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1307 del 21/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11. ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 2814 Registro Generale 27858 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1567/2017 del 12/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Sull'immobile individuato al catasto terreni del comune di [REDACTED] al foglio 3 particella 81 gravano le formalità:
1. TRASCRIZIONE del 07/08/2008 Registro Particolare 19173 Registro Generale 26756 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 74009/27122 del 05/08/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2009 – Registro Particolare 10811 Registro Generale 15516 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1420/2008 del 05/08/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 3. TRASCRIZIONE del 14/06/2011 - Registro Particolare 11641 Registro Generale 17033 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 78674/30912 del 07/06/2011
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
 4. TRASCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 6185 Registro Generale 7280 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1866 del 28/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 5. TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 7180 Registro Generale 8479 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 79891/31908 del 21/03/2012
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
 6. ISCRIZIONE del 14/03/2017 - Registro Particolare 739 Registro Generale 7577 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1581/2017 del 28/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 7. TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 14206 Registro Generale 17107 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1153/2017 del 09/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 8. TRASCRIZIONE del 22/08/2017 - Registro Particolare 19239 Registro Generale 23267 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1307 del 21/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 9. ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 2814 Registro Generale 27858 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1567/2017 del 12/07/2017

3.3 Quesito n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Il sottoscritto Esperto del Giudice, per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Catasto Terreni le visure per soggetto (Cifr. All.5), nonché un estratto di mappa della zona in cui è ubicato il terreno pignorato (Cifr. All.6).

Inoltre, ha richiesto al Comune di [REDACTED] il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica riguardante il terreno oggetto di esecuzione (Cifr. All.9).

3.4 Quesito n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di [REDACTED] (CS) in località [REDACTED] ed è rappresentato da un terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] [REDACTED] come segue: Intestazione immobile [REDACTED] con sede in

██████████ Codice Fiscale ██████████ Foglio 3 Part.IIa 81, ficheto, classe 1, superficie 1.600 mq, R.D. 11,57, R.A. 7,44 - proprietà 1/1; foglio 3 Part.IIa 335, ficheto, classe 1, superficie 1.590 mq, R.D. 11,50, R.A. 7,39 - proprietà 1/1.

La superficie complessiva del terreno ammonta, quindi, a mq 3.190.

Dai sopralluoghi effettuati in data 14/03/2018 (Cifr. All.2) e 26/03/2018 (Cifr. All.4) e come si evince anche dalla documentazione fotografica (Cifr. All.17), sul terreno in oggetto sono presenti due corpi di fabbrica parzialmente realizzati di uguale dimensione e forma e di analoghe caratteristiche costruttive.

Agli stessi fabbricati si accede direttamente dalla strada comunale ██████████ attraverso un cancello provvisorio in legno munito di lucchetto di chiusura.

Fabbricato 1

Del primo fabbricato, posizionato più vicino alla strada comunale ██████████ al momento del sopralluogo, risultava realizzato quanto di seguito riportato:

- parte della struttura portante in c.a. e precisamente le fondazioni, tre solai di piano ed i pilastri dell'ultimo piano;
- il muro perimetrale, sempre in c.a., al piano seminterrato per la creazione dell'intercapedine;
- il solaio di chiusura dell'intercapedine al piano seminterrato;
- la scala anch'essa in c.a. che dal piano seminterrato conduce fino all'ultimo piano, nonché il vano, in c.a., che dovrà ospitare l'ascensore;
- la tompagnatura perimetrale al piano seminterrato, con laterizi forati, priva però di intonaco.

Le caratteristiche tecniche e costruttive del primo fabbricato risultano:

- fondazioni in c.a. del tipo a platea con travi rovesce incorporate; la platea è posata su una base di calcestruzzo magro;
- struttura portante in c.a. del tipo intelaiata costituita da travi e pilastri;
- solai del tipo misto in c.a. e laterizi con travetto prefabbricato e pignatta, con sovrastante soletta collaborante in cls;
- muratura di tamponamento costituita da mattoni forati.

Fabbricato 2

Del fabbricato 2, di dimensioni e forma uguali al fabbricato 1 secondo i progetti approvati, sono state realizzate le fondazioni, i pilastri del primo ordine ed i muri perimetrali per la creazione dell'intercapedine.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato 2 sono identiche a quelle del fabbricato 1.

Altre opere realizzate

E' stato realizzato il muro perimetrale di confine con la proprietà [REDACTED] il muro di sottostrada, un pozzo e sono state predisposte, anche, le canalizzazioni per gli allacci alle linee elettrica, idrica e telefonica.

E' presente, infine, impalcatura metallica su tutti i lati del fabbricato 1.

Il progetto originario e le successive varianti, presentate e approvate dal Comune di [REDACTED] prevedono la costruzione di due fabbricati uguali per dimensione e forma, a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto. Per l'ultimazione della struttura del fabbricato 1, mancano, quindi, la realizzazione del quarto solaio di piano e di quello di copertura; mentre il fabbricato 2 deve essere realizzato quasi totalmente ad eccezione delle fondazioni, dei pilastri del primo ordine e dei muri perimetrali per la creazione dell'intercapedine.

L'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione, della superficie catastale di mq 3.190, confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con complesso edilizio [REDACTED] con strada comunale [REDACTED] e con strada di piano.

La zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati ricade in una zona periferica rispetto al centro storico di [REDACTED] (da cui dista circa 3,5 km), ma limitrofa al Comune di [REDACTED] (dal cui municipio dista circa 5,3 km), adiacente alla zona di [REDACTED] e poco distante dalla parte nuova di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal capoluogo di [REDACTED] (8,7 km), dall'Università della Calabria (6,3 km), dalla SS 107 Silana – Crotonese e dallo svincolo autostradale Cosenza Nord da cui dista circa 5.3 km.

Nelle vicinanze sono presenti, inoltre, servizi (poste, farmacia, negozi al dettaglio, supermercati ecc.), infrastrutture primarie e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

3.5 Quesito n° 5

Accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, i dati contenuti nell'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne hanno consentito l'individuazione.

3.6 Quesito n° 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Per quanto riguarda la documentazione catastale relativa al terreno oggetto di pignoramento non è stata rilevata alcuna difformità; per quanto riguarda le strutture in c.a. (parzialmente realizzate) al catasto fabbricati non esiste alcuna documentazione, proprio perché sono ancora in fase di costruzione. Dovranno essere regolarmente accatastate una volta ultimate.

3.7 Quesito n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (Cifr. All.9), a seguito di apposita richiesta del sottoscritto, risulta "che i terreni siti in agro di [REDACTED] distinti in Catasto Terreni come: Foglio 3 Particelle 81, 335 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 3 particella 81 (superficie censuaria complessiva 1.600 mq)

- 184 mq AUB1a 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:

184 mq – Zona Z4 [REDACTED]

- 1.231 mq AUB1a 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:

1.231 mq – Zona Z4 [REDACTED]

- 185 mq Viabilità (Viabilità) di cui:

185 mq – Zona Z4 [REDACTED]

Foglio 3 Particella 335 (superficie censuaria complessiva 1.590 mq)

- 2 mq AUB0 b (Sub ambiti saturi) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:

2 mq – Zona Z4 [REDACTED]

- 290 mq AUB0 b (Sub ambiti saturi), di cui:

290mq – Zona Z4 [REDACTED]

- 148 mq AUB1a 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:

148mq – Zona Z4 [REDACTED]

- 993 mq – AUB1a 1 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:

993mq – Zona Z4 [REDACTED]

- 157 mq Viabilità (Viabilità) di cui:

157 mq – Zona Z4 [REDACTED]

3.8 Quesito n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n°47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito delle richieste inoltrate al Comune di [REDACTED] ed alla conseguente documentazione rilasciata dallo stesso Comune, è emerso quanto segue:

- la [REDACTED] in data 03.04.2012 ha ottenuto dal Comune di [REDACTED] il permesso di costruire n. 1454 (Cifr. All.11) per l'esecuzione dei lavori di: "Realizzazione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione – lotto A".

Si premette che la ditta [REDACTED] ha originariamente richiesto il Permesso di Costruire su due distinti lotti di terreno di sua proprietà, individuati come "lotto A" e "lotto B", concernenti entrambi la realizzazione di due fabbricati di eguali dimensioni e volumetria.

Il terreno che contraddistingue il "lotto A", costituente un unico appezzamento, è individuato al foglio di mappa n.3 del catasto terreni del Comune di [REDACTED] con le particelle n. 81 di mq 1600 e n. 335 di mq 1590 per complessivi mq 3190; tale "lotto A" di terreno è quello oggetto di esecuzione immobiliare. Il terreno che contraddistingue il Lotto B è individuato al foglio di mappa n.3 particella catastale n. 265 di mq 4170. Nella presenta relazione non è stato preso in considerazione il Lotto B in quanto non oggetto di pignoramento.

Il progetto relativo al lotto A prevedeva la costruzione di due fabbricati a tre piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto. In ciascun fabbricato erano previsti due appartamenti a piano e ad essi si accedeva mediante ballatoio di collegamento sul quale smontava la scala che era prevista aperta, per come risulta dalla relazione tecnica del progetto originario allegata (Cifr. All. 12).

- Successivamente in data 10 luglio 2014 (prot. 8098) è stata inoltrata dalla [REDACTED] istanza di variante al permesso di costruire n.1454 del 03.04.2012, che prevedeva, per i due fabbricati ricadenti sul "lotto A", due appartamenti a piano terra e quattro mini appartamenti al piano primo e al piano secondo. Inoltre, il vano scala che nel citato permesso di costruire era previsto aperto, nella variante è previsto chiuso, per come risulta dalla relazione tecnica della variante al permesso di costruire allegata (Cifr. All. 13).

Le variazioni rispetto a quanto autorizzato con il permesso di costruire n.1454, riguardano il "lotto A" e sono le seguenti:

- piano seminterrato: sono state eliminate le scale di collegamento con il piano terra e si è adottata una nuova distribuzione degli spazi interni, lasciando inalterate le destinazioni d'uso;
- piano terra: oltre all'eliminazione delle scale di collegamento prima accennata, è stata aumentata verso il vano scala la tompagnatura esterna con un aumento di superficie complessiva di circa 27,00 mq;
- piano primo: è stata aumentata la tompagnatura esterna come al piano terra, sono state variate le divisioni interne, realizzando un solo appartamento come previsto nel permesso di costruire, mentre gli altri sono stati previsti come mini appartamenti;
- piano secondo: è stata aumentata la tompagnatura esterna come ai piani sottostanti e tutti gli appartamenti divisi in mini appartamenti;
- piano sottotetto: è stata eliminata la scala interna di collegamento con il sottostante piano secondo; inoltre è stata aumentata la tompagnatura esterna come ai piani sottostanti e variata la disposizione degli spazi interni;
- copertura: è stata variata la falda della copertura del torrino scala.

Detta variante è stata esaminata in data 27.10.2014 dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di [REDACTED] che con verbale n. 23 ha espresso parere favorevole; non è stato però rilasciato il relativo permesso di costruire.

- In data 05.05.2016 (prot. n. 6170) è stata presentata una nuova istanza di variante al Permesso di Costruire n. 1454 del 03.04.2012, riguardante il solo fabbricato 1 del lotto A (Cifr. All. 14). Tale variante è stata presentata poiché a causa del perdurare della crisi economica (così si legge nella relazione tecnica allegata al progetto di variante) la ditta [REDACTED] non potendo portare contemporaneamente a compimento i due fabbricati, ha chiesto il rilascio di due distinti permessi di costruire (uno per il fabbricato 1 e uno per il fabbricato 2) in modo tale che l'intervento complessivo potesse essere completato separatamente ed in tempi differiti l'uno dall'altro, sempre, però, nel rispetto delle originarie prescrizioni e senza alterare la volumetria già autorizzata con il permesso originario.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di ██████████ con verbale n. 30 del 04.08.2016 ha espresso parere favorevole; non è stato però rilasciato il relativo permesso di costruire.

- In data 25.01.2017 (prot. n. 1190) è stata presentata una nuova istanza di variante al Permesso di Costruire n. 1454 del 03.04.2012 riguardante il solo fabbricato 2 del lotto A (Cifr. All. 15).

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di ██████████ con verbale n. 37 del 21.12.2017 ha espresso parere favorevole; non è stato però rilasciato il relativo permesso di costruire.

Riepilogando:

- il permesso di costruire n. 1454 del 03.04.2012 prevedeva la costruzione di due fabbricati delle medesime dimensioni, forme e caratteristiche sul lotto A;
- con la prima variante si sono apportate le variazioni sopra descritte nel dettaglio;
- allo stato attuale sono state realizzate per il fabbricato individuato con il numero "1" le strutture portanti in c.a. fino al terzo impalcato, mancando per il completamento della struttura di questo fabbricato un solaio di piano e la copertura, mentre per il fabbricato indicato con il numero "2" sono state realizzate le fondazioni ed il primo ordine dei pilastri. A causa del perdurare della crisi economica la ditta ██████████ non potendo portare contemporaneamente a compimento i due fabbricati, ha chiesto (in data 05.05.2016, prot. n. 6170 e in data 25.01.2017, prot. n. 1190) il rilascio di due distinti permessi di costruire in modo tale che l'intervento complessivo potesse essere completato separatamente ed in tempi differiti l'uno dall'altro, sempre, però, nel rispetto delle originarie prescrizioni e senza alterare la volumetria già autorizzata con il permesso originario.

Si precisa che alla presente relazione tecnica sono allegati esclusivamente gli elaborati grafici della variante presentata in data 05.05.2016, prot. n. 6170 e riguardanti il solo fabbricato 1 del lotto A (Cifr. All. 14). Non sono stati allegati gli elaborati grafici relativi alla variante presentata in data 25.01.2017, prot. n. 1190 e riguardanti il solo fabbricato 2 in quanto uguali a quelli del fabbricato 1.

- Infine, in data 24.07.2014 è stata emessa, dal Responsabile dell'Area Tecnica – Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di ██████████ l'Ordinanza n. 35/2014

di sospensione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n.1454 del 03.04.2012, in quanto non risultavano regolarizzati gli atti ed i pagamenti relativi al versamento del costo di costruzione, quali atti propedeutici al rilascio del titolo abilitativo (Cifr. All. 16).

Le strutture, dettagliatamente descritte in precedenza, sono state realizzate dalla ██████████ a seguito di rilascio del Permesso di Costruire n.1454/2012 ed alla presentazione delle successive varianti, regolarmente approvate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del Comune di ██████████ e quindi nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici dello strumento urbanistico vigente.

Ovviamente, trattandosi di semplici strutture in c.a. (fra l'altro nemmeno ultimate), dal Comune di ██████████ non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità per gli immobili in oggetto.

3.9 Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Poiché allo stato attuale sul terreno oggetto di esecuzione immobiliare sono state realizzate:

- per il fabbricato 1 le strutture portanti in c.a. fino al terzo impalcato e resta da realizzare, per il completamento della struttura, un solaio di piano e la copertura;
- per il fabbricato 2 le fondazioni ed il primo ordine dei pilastri,

non appare possibile vendere i beni pignorati in più lotti, ma in un lotto unico.

3.10 Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Il bene pignorato è di proprietà esclusiva della [REDACTED] per cui non è necessario procedere a divisioni in natura o formazione di singoli lotti.

3.11 Quesito n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Come si evince dal verbale di sopralluogo n. 2 del 26/03/2018 (Cifr. All.4) al momento del sopralluogo sul terreno pignorato risultavano presenti due strutture in c.a.:

- una costituita da tre solai più pilastri necessari per realizzare l'ultimo solaio previsto in progetto e la copertura del fabbricato;
- l'altra costituita solamente dalle fondazioni e dai pilastri del primo ordine.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza (Cifr. All.10), emerge che al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento alla [REDACTED] non risulta in essere alcun contratto di locazione.

3.12 Quesito n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Come già evidenziato nel quesito n.11 l'immobile al momento del sopralluogo risultava in fase di costruzione, conseguentemente non occupato.

3.13 Quesito n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalla documentazione rilasciata dal comune di [REDACTED] (Cifr. All.8), si evince che la struttura, oggetto di esecuzione immobiliare, ricadente su area identificata in catasto terreni al foglio di mappa n.3 particelle n.ri 81 – 335, non è assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità, nonché a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), livelli o usi civici.

I fabbricati risultano in fase di costruzione, conseguentemente, non essendo parte di un condominio, non presentano vincoli o oneri di natura condominiale.

13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Come già evidenziato, gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio per cui non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione o altre spese condominiali non pagate.

3.14 Quesito n° 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di

conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Sul terreno oggetto di pignoramento, come dettagliatamente specificato nel paragrafo 3.4 - Quesito n°4, sono presenti:

- due strutture in c.a., parzialmente realizzate (fabbricato 1 e fabbricato 2); del fabbricato 1 sono stati realizzati:
 - lo scavo di sbancamento;
 - le fondazioni, tre solai di piano, i pilastri dell'ultimo piano, relativa scala di collegamento e vano ascensore;
 - il muro perimetrale al piano seminterrato;
 - il solaio di chiusura dell'intercapedine al piano seminterrato;
 - la tompagnatura perimetrale al piano seminterrato priva di intonaco.

Del fabbricato 2 sono stati realizzati invece:

- lo scavo di sbancamento;
 - le fondazioni;
 - i pilastri del primo ordine;
 - i muri perimetrali per la creazione dell'intercapedine;
- muri di sottostrada;
 - muri di recinzione dell'intero terreno;
 - un pozzo;
 - predisposizione canalizzazioni per allacci alle linee elettrica, idrica e telefonica.

La stima dei beni pignorati è stata eseguita tenendo conto non solo del valore del terreno, ma anche di tutte le opere realizzate e dello scavo di sbancamento necessario per la realizzazione delle stesse.

VALORE TERRENO

La stima del valore del terreno è stata condotta con il metodo sintetico-comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie.

Il terreno pignorato è riportato al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] al foglio n.3, particella n. 81, della superficie di 1.600 mq, e foglio 3, particella n. 335 della superficie di 1.590 mq. La superficie complessiva del terreno è pari a mq 3.190.

Detto terreno ha forma regolare con giacitura in lieve pendio e ad esso si accede direttamente dalla strada comunale [REDACTED] attraverso un cancello provvisorio realizzato in legno e chiusura con catenaccio e lucchetto.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di [REDACTED] (Cifr. All.9), il terreno è edificabile e la sua destinazione urbanistica è riportata al paragrafo 3.7 - Quesito 7.

Da un'indagine condotta nella zona, dai sopralluoghi effettuati e dalla consultazione di agenzie immobiliari è stato possibile determinare il più probabile prezzo medio di mercato di terreni simili per caratteristiche ed ubicazione a quello oggetto di stima.

Tenuto conto che:

- il terreno è edificabile, secondo le indicazioni del PSC;
- l'accesso allo stesso avviene direttamente dalla strada comunale [REDACTED]
- sul terreno esiste anche un pozzo per l'acqua necessaria al completamento dei due corpi di fabbrica e successivamente per l'irrigazione dei giardini previsti in progetto;
- il terreno è ubicato in zona periferica rispetto al centro storico di [REDACTED] ma limitrofo al Comune di [REDACTED] adiacente alla zona di [REDACTED] e poco distante dalla parte nuova di [REDACTED] [REDACTED] e dal capoluogo di Provincia;
- il terreno non è assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità, nonché a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), livelli o usi civici,

il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il terreno in oggetto, è di 75,00 €/mq ed il conseguente valore commerciale del terreno V_c risulta:

$$V_{c_{\text{terreno}}} = 3.190 \text{ mq} \times 75,00 \text{ €/mq} = 239.250,00 \text{ €}$$

VALORE OPERE REALIZZATE

La stima del valore delle opere realizzate è stata condotta prendendo in considerazione gli attuali prezzi di mercato delle varie lavorazioni, stabiliti in base ad indagini condotte nella zona ed alla consultazione di prezzari.

Fabbricato 1

- Scavo di sbancamento, trasporto a rifiuto compreso oneri per conferimento in discarica:

$$\text{mc } 1754 \times \text{€/mc } 8,95 = \text{€ } 15.698,30;$$

- muro intercapedine (comprensivo di calcestruzzo, armature e casseformi) fondazione:

$$\text{mc } 40 \times \text{€/mc } 180 = \text{€ } 7.200,00;$$

- muro intercapedine (comprensivo di calcestruzzo, armature e casseformi) in elevazione:

$$\text{mc } 27 \times \text{€/mc } 260 = \text{€ } 7.020,00;$$

- fondazioni (comprensive di pietrame, magrone, platea, acciaio per armature, casseformi, calcestruzzo, riempimento con ghiaia, massetto):

$$\text{mq } 300 \times \text{€/mq } 120 = \text{€ } 36.000,00;$$

- solaio intercapedine piano seminterrato:

$$\text{mq } 73 \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 8.030,00;$$

- primo solaio (comprensivo di calcestruzzo per pilastri e travi, acciaio per armature e di ripartizione, soletta superiore comprese casseformi):

$$\text{mq } 338 \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 37.180,00;$$

- secondo solaio (comprensivo di calcestruzzo per pilastri e travi, acciaio per armature e di ripartizione, soletta superiore comprese casseformi):

$$\text{mq } 338 \times \text{€/mq } 110 = \text{€ } 37.180,00;$$

- terzo solaio (comprensivo di calcestruzzo per pilastri e travi, acciaio per armature e di ripartizione, soletta superiore comprese casseformi):

mq 338 x €/ mq 110 = € 37.180,00;

- pilastri ultimo ordine:

calcestruzzo comprensivo di casseformi: 24 mc x 260 €/ mc = € 6.240,00;

acciaio in barre per armature: 2400 Kg x 1,90 €/ Kg = € 4.560,00

Sommano € 10.800,00

- tompagnatura piano seminterrato in laterizio:

mq 106 x €/ mq 40 = € 4.240,00;

- riempimento a tergo dei muri comprensivo di guaina (a corpo):

€ 3.800,00;

Totale opere realizzate fabbricato 1: € 204.328,30

Fabbricato 2

- Scavo di sbancamento, trasporto a rifiuto compreso oneri per conferimento in discarica:

mc 1754 x €/mq 8,95 = € 15.698,30;

- muro intercapedine (comprensivo di calcestruzzo, armature e casseformi) fondazione:

mc 40 x €/mc 180 = € 7.200,00;

- muro intercapedine (comprensivo di calcestruzzo, armature e casseformi) elevazione:

mc 27 x €/mc 260 = € 7.020,00;

- fondazioni (comprensive di pietrame, magrone, platea, acciaio per armature, casseformi, calcestruzzo, riempimento con ghiaia, massetto):

mq 300 x €/ mq 120 = € 36.000;

- pilastri primo ordine:

calcestruzzo comprensivo di casseformi: 24 mc x 260 €/ mc = € 6.240,00

acciaio in barre per armature: 2400 Kg x 1,90 €/ Kg = € 4.560,00

Sommano € 10.800,00

- riempimento a tergo dei muri comprensivo di guaina (a corpo):

€ 3,800,00;

Totale opere realizzate fabbricato 2: € 80.518,30

Altre opere

- muri perimetrali di confine e sottostrada (comprensivo di calcestruzzo, armature e casseformi):

fondazione mc 86,50 x €/mc 180 = € 15.570,00

elevazione mc 90,50 x €/mc 260 = € 23.530,00

Sommano € 39.100,00

- costruzione pozzo: a corpo € 6.000,00;
- scavo e posa in opera di tubazioni in pvc per allacci: a corpo € 4.000,00.

Totale altre opere realizzate € 49.100,00

Il valore complessivo di tutte le opere realizzate risulta:

VALORE COMPLESSIVO OPERE REALIZZATE € 333.946,60

Il valore complessivo dei beni pignorati e cioè terreno più opere realizzate (fabbricato 1 + fabbricato 2 + altre opere) ammonta a:

VALORE COMPLESSIVO TERRENO + OPERE REALIZZATE € 573.196,60

Vc = € 573.196,60

Applicando l'abbattimento forfetario disposto dal G.E. pari al 15% del valore di stima si ottiene il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione:

Vc = € 487.217,11

3.15 Quesito n° 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°19 - Foglio riassuntivo.

4. Conclusioni

Con ordinanza in data 29 gennaio 2018, il sottoscritto ing. Emilio Falbo veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 151/2017.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] e consistono in un terreno edificabile di mq 3.190 su cui insistono due strutture in c.a. parzialmente realizzate di analoga forma e dimensione e di analoghe caratteristiche costruttive. Agli stessi fabbricati si accede direttamente dalla strada comunale [REDACTED] attraverso un cancello provvisorio in legno munito di lucchetto di chiusura.

In particolare, del primo fabbricato, posizionato più vicino alla strada comunale [REDACTED] al momento del sopralluogo, risultava realizzato quanto di seguito riportato:

- parte della struttura portante in c.a. e precisamente le fondazioni, tre solai di piano ed i pilastri dell'ultimo piano;
- il muro perimetrale, sempre in c.a., al piano seminterrato per la creazione dell'intercapedine;
- il solaio di chiusura dell'intercapedine al piano seminterrato;
- la scala anch'essa in c.a. che dal piano seminterrato conduce fino all'ultimo piano, nonché il vano, in c.a., che dovrà ospitare l'ascensore;
- la tompagnatura perimetrale al piano seminterrato, con laterizi forati, priva però di intonaco.

Del secondo fabbricato, di dimensioni e forma uguali al primo, sono state realizzate le fondazioni, i pilastri del primo ordine ed i muri perimetrali per la creazione dell'intercapedine.

Inoltre sono state realizzate altre opere quali il muro perimetrale di confine, il muro di sottostrada, un pozzo e sono state predisposte, anche, le canalizzazioni per gli allacci alle linee elettrica, idrica e telefonica.

Il bene oggetto di esecuzione è censito al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED] come segue: Intestazione immobile [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Foglio 3 Part.IIa 81, ficheto, classe 1, superficie 1.600 mq, R.D.

11,57, R.A. 7,44 - proprietà 1/1; foglio 3 Part.IIa 335, ficheto, classe 1, superficie 1.590 mq, R.D. 11,50, R.A. 7,39 - proprietà 1/1.

Dopo aver effettuato presso gli uffici pubblici competenti tutte le attività di due diligence necessarie per accertare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile e per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto, previo sopralluoghi, ha provveduto ad effettuare la stima dei beni oggetto di esecuzione.

La stima dei beni pignorati è stata eseguita tenendo conto non solo del valore del terreno, ma anche di tutte le opere realizzate e dello scavo di sbancamento necessario per la realizzazione delle stesse; la stima del valore del terreno è stata condotta con il metodo sintetico-comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie, mentre quella del valore delle opere realizzate è stata condotta prendendo in considerazione gli attuali prezzi di mercato delle varie lavorazioni, stabiliti in base ad indagini condotte nella zona ed alla consultazione di prezzari.

La superficie complessiva del terreno è pari a mq 3.190; nel caso in esame, per come dettagliatamente argomentato nei punti precedenti, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il terreno in oggetto, è di 75,00 €/mq ed il conseguente valore commerciale del terreno V_c risulta:

$$V_{c_{\text{terreno}}} = 3.190 \text{ mq} \times 75,00 \text{ €/mq} = 239.250,00 \text{ €}.$$

Il valore complessivo di tutte le opere realizzate (per il fabbricato 1, per il fabbricato 2 e altre opere) risulta:

VALORE COMPLESSIVO OPERE REALIZZATE € 333.946,60

Il valore complessivo dei beni pignorati e cioè terreno più opere realizzate (fabbricato 1 + fabbricato 2 + altre opere) ammonta a:

VALORE COMPLESSIVO TERRENO + OPERE REALIZZATE € 573.196,60

$$V_c = \text{€ } 573.196,60$$

Applicando l'abbattimento forfetario disposto dal G.E. pari al 15% del valore di stima si ottiene il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione:

$$V_c = \text{€ } 487.217,11$$

Il sottoscritto, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.20), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

Cosenza, lì 30/05/2018

In fede

L'esperto del Giudice

Ing. Emilio Falbo

Sommario:

<i>1. PREMESSA</i>	1
<i>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i>	5
<i>3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</i>	7
3.1 QUESITO N° 1	7
3.2 QUESITO N° 2	10
3.3 QUESITO N° 3	15
3.4 QUESITO N° 4	15
3.5 QUESITO N° 5	18
3.6 QUESITO N° 6	18
3.7 QUESITO N° 7	18
3.8 QUESITO N°8	19
3.9 QUESITO N°9	23
3.10 QUESITO N°10	23
3.11 QUESITO N°11	24
3.12 QUESITO N°12	24
3.13 QUESITO N°13	25
3.14 QUESITO N°14	25
3.15 QUESITO N°15	30
<i>4. CONCLUSIONI</i>	31

ALLEGATI:

- Allegato 1: Avviso inizio operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo n.1
- Allegato 3: Avviso continuazione operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento
- Allegato 4: Verbale di sopralluogo n.2
- Allegato 5: Visure catastali per soggetto
- Allegato 6: Estratto di mappa
- Allegato 7: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 8: Richiesta documentazione e rilascio attestato dal Comune di [REDACTED]
- Allegato 9: Richiesta e rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di [REDACTED]
- Allegato 10: Richiesta e attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (contratti stipulati)
- Allegato 11: Permesso di costruire n. 1454 del 03.04.2012
- Allegato 12: Relazione tecnica progetto originario
- Allegato 13: Relazione tecnica allegata alla variante al permesso di costruire n. 1454 del 03.04.2012 – Progetto Lotto A
- Allegato 14: Fabbricato di civile abitazione alla località [REDACTED] del comune di [REDACTED] - Variante al permesso di costruire n. 1454 del 03.04.2012 – Lotto A Fabbricato "1" con relativi disegni
- Allegato 15: Relazione tecnica allegata alla variante al permesso di costruire n. 1454 del 03.04.2012 – Lotto A – Fabbricato 2
- Allegato 16: Ordinanza di sospensione dei lavori n. 35/2014
- Allegato 17: Documentazione fotografica
- Allegato 18: Relazione tecnica d'ufficio oscurata
- Allegato 19: Foglio riassuntivo
- Allegato 20: Attestazione di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica d'ufficio alle parti