

Architetto Francesco Galletta
via Vittoria 121 – 89032 Bianco (RC)
cell. 329.2018274 – telefax 0964.911550
francogalletta@libero.it – architettofalletta@pec.it (posta certificata)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 42/2015
Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Locri
promossa da MPS contro -----

Giudice dell'Esecuzione : dottoressa Elisa Vicenzutti

CRONOLOGIA

conferimento incarico di CTU : 10/05/2019

Giuramento del CTU : 13/05/2019

trasmissione elaborato peritale alle parti : 17/10/2019

deposito elaborato peritale in Cancelleria : .. /10/2019

prossima Udiienza : 21/11/2019

CONTENUTI GENERALI

Relazione Tecnica
documenti del procedimento (verbali, comunicazioni, istanze, ecc.)
interrogazioni catastali
documentazione urbanistica
elaborati grafici
documentazione fotografica
nota delle spese e degli onorari di CTU

Elaborato Peritale in formato digitale

Versione n.1 – con i nominativi dei soggetti interessati in chiaro

Versione n.2 – con i nominativi dei soggetti interessati criptati

CTU
architetto Francesco Galletta

COMPOSIZIONE DELL'ELABORATO PERITALE

- RELAZIONE TECNICA

- paragrafo n.1 – cronologia delle operazioni peritali
- paragrafo n.2 – dati identificativi catastali – confronto tra dati del pignoramento e dati allo stato attuale
- paragrafo n.3 – cronologia delle trasformazioni catastali
- paragrafo n.4 – inquadramento territoriale e descrizione
- paragrafo n.5 – dati edilizi ed urbanistici – valutazioni di conformità
- paragrafo n.6 – procedimenti e costi inerenti le sanatorie edilizie e catastali
- paragrafo n.7 – individuazione valore di mercato unitario
- paragrafo n.8 – individuazione e quantificazione della superficie commerciale
- paragrafo n.9 – individuazione del valore totale di mercato
- paragrafo n.10 – precisazioni e conclusioni

- ALLEGATI

- atti del procedimento – verbali , procedimenti amministrativi, comunicazioni
-
- **SCHEDA N. 1** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità residenziale ubicata in via XXIV Maggio
-
- **SCHEDA N. 2** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità residenziale ubicata in via Dromo I°
-
- **SCHEDA N. 3** - dati identificativi , planimetrici e tecnico-edilizi del complesso immobiliare, inteso nella sua globalità, ubicato in via Aldo Moro
- scheda n. 3a – titoli edilizi , elaborati planimetrici catastali, rilevamento fotografico
- scheda n. 3b – elaborati grafici progettuali originari
- scheda n. 3c – elaborazione grafica, planimetrica ed assonometrica, descrittiva di CTU
- **SCHEDA N. 3.1** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità immobiliare destinata ad autofficina ed autocarrozzeria e ubicata al piano interrato
- **SCHEDA N. 3.2** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità immobiliare destinata a deposito/magazzino e ubicata al piano interrato
- **SCHEDA N. 3.3** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità immobiliare destinata ad attività commerciale della ----- e ubicata al piano terra
- **SCHEDA N. 3.4** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità immobiliare destinata ad ufficio e ubicata al piano terra
- **SCHEDA N. 3.5** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità immobiliare destinata a residenza e ubicata al piano primo
- **SCHEDA N. 3.6** - dati identificativi , estimativi e planimetrici dell'unità immobiliare destinata a residenza/ufficio e ubicata al piano primo

- ELABORATO PERITALE IN FORMATO DIGITALE

- elaborato integrale con dati sensibili in chiaro
- elaborato peritale con dati sensibili criptati

- NOTA DELLE SPESE E DEGLI ONORARI

- elaborazione del calcolo dei compensi
- spese documentate

Architetto Francesco Galletta
Via Vittoria 121 -89032 Bianco (RC)
telefono fax 0964.911550 – cellulare 329.2018274
architettofalletta@pec.it (posta certificata) – francogalletta@libero.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

proc.esec. 42/2015 – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Locri

Io sottoscritto architetto Francesco Galletta (GLL FNC 71C25 D976L) iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Calabria con il n.1246, dal 22 aprile 1997, nominato CTU, nella procedura esecutiva 42/2015, ho espletato il mandato conferitomi, rispondendo ai quesiti che il G.E. mi ha posto. I risultati ai quali sono ad oggi pervenuto sono analiticamente portati ai paragrafi sottostanti.

Paragrafo n.1 CRONOLOGIA ATTIVITA'

in data **10 maggio 2019**, il G.E. dott.ssa Elisa Vicenzutti mi ha nominato CTU nella procedura esecutiva n. 42/2015 promossa da MPS contro “.....”;

in data **13 maggio 2019**, ho prestato il Giuramento di rito ed ho proceduto all'acquisizione del materiale di cancelleria necessario per dare inizio al mio mandato. In pari data, ho dato avvio anche alle attività di interrogazione catastale, acquisendo le mappe di interesse;

in data **15 maggio 2019**, ho avviato, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bovalino, l'accesso amministrativo agli atti riguardanti i beni immobili pignorati. In pari data, ho dato ulteriore corso alle attività ispettive presso la banca dati catastali, acquisendo le planimetrie dei cespiti eseguiti;

con istanza datata **20 maggio 2019**, il difensore legale del debitore, mi ha notificato la nomina del CTP ing., in previsione dell'inizio delle operazioni peritali già comunicato alle parti;

in data **28 maggio 2019**, dopo avere notificato alle parti in causa l'**avvio delle operazioni peritali** in contraddittorio (avuto riguardo alla circostanza che le attività precedenti hanno riguardato la mera acquisizione di documentazione pubblica), ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo, ispezionando l'appartamento ubicato lungo la via XXIV Maggio del Comune di Bovalino;

in data **06 giugno 2019**, dopo avere notificato alle parti in causa la **prosecuzione delle operazioni peritali** in contraddittorio, ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo, ispezionando le unità immobiliari ubicate lungo la via Aldo Moro del Comune di Bovalino;

in data **17 giugno 2019**, ho proceduto all'acquisizione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bovalino, della documentazione urbanistica in ragione della quale avevo precedentemente avviato l'accesso agli atti amministrativi;

in data **18 giugno 2019**, dopo avere notificato alle parti in causa la **prosecuzione e la conclusione delle operazioni peritali** in contraddittorio, ho dato corso alle operazioni di sopralluogo, ispezionando l'appartamento ubicato lungo la via Dromo I° del Comune di Bovalino;

in data **19 luglio 2019**, ho ricevuto, dalla Cancelleria del Tribunale, la notifica di avvenuta nomina dell'avv. Alessandra Cardia quale Custode Giudiziario dei beni pignorati;

in data **24 luglio 2019**, dopo avere conferito con il Custode Giudiziario, ho trasmesso al G.E., mediante processo telematico, e al Custode, mediante PEC, la relazione di CTU inerente lo stato immobiliare rilevato, con particolare riguardo allo stato di occupazione delle unità immobiliari, ad opera di soggetti terzi;

in data **31 luglio 2019**, il Custode Giudiziario, preso atto della relazione di CTU, mi ha comunicato l'accesso agli immobili pignorati, comunicandomi la data di sopralluogo;

in data **9 agosto 2019**, elaborati gli atti in mio possesso, ho dato nuovo impulso alle attività amministrative promosse presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bovalino, richiedendo l'acquisizione di nuova documentazione;

in data **28 agosto 2019**, ho preso parte al “primo accesso” agli immobili pignorati, ad opera del Custode Giudiziario, che si è svolto presso alcune unità immobiliari ubicate in via Aldo Moro e presso i due appartamenti di via XXIV Maggio e di via Dromo I° del Comune di Bovalino;

in data **10 settembre 2019**, ho preso parte al “secondo accesso” agli immobili pignorati, ad opera del Custode Giudiziario, che si è svolto presso le rimanenti unità immobiliari ubicate in via Aldo Moro del Comune di Bovalino;

in data **25 settembre 2019**, ho consegnato al Custode Giudiziario l'intero rilevamento fotografico, riguardante i cespiti pignorati, in formato digitale su CD.

In data 9 ottobre 2019, ho acquisito le visure catastali aggiornate, mediante il servizio SISTER, e i dati inerenti i debiti condominiali, ascrivibili alle unità immobiliari pignorate, presso gli amministratori di condominio allo scopo interpellati.

in data .. **ottobre 2019**, ho trasmesso, nei termini temporali concessi dal G.E., alle parti, mediante pec, l'elaborato peritale.

in data .. **ottobre 2019**, ho depositato, nei termini temporali concessi dal G.E., mediante processo civile telematico, l'elaborato peritale in cancelleria

Paragrafo n.2

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

corrispondenza tra i dati attuali e quelli portati nell'atto di pignoramento

L'azione esecutiva riguarda tre distinte masse immobiliari, di cui una, quella di maggiore importanza economica, risulta articolata, a sua volta, in più unità immobiliari, diverse per caratteristiche dimensionali e di destinazione d'uso.

2.a L'atto di pignoramento riguarda i seguenti beni immobili :

1 – massa immobiliare n.1

appartamento al piano 4°, int. 24, portato al **sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via XXIV Maggio.

2 – massa immobiliare n.2

appartamento al piano 1°, int. 4, portato al **sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Dromo I°.

3 – massa immobiliare n.3, così composta :

unità immobiliare al piano interrato (S1) e al PT, cat. D/1 (industriale), portata in catasto al **sub 6, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

unità immobiliare al piano al PT, cat. D/8 (commerciale), portata in catasto al **sub 7, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

unità immobiliare al piano al PT, cat. A/10 (uffici), portata in catasto al **sub 8, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

unità immobiliare al piano al P1°, cat. F/3 (in corso di costruzione), portata in catasto al **sub 4, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

unità immobiliare al piano al P1°, cat. F/3 (in corso di costruzione), portata in catasto al **sub 5, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

2.b Lo stato attuale registra i seguenti beni immobili :

lo stato attuale delle unità immobiliari, registra la conservazione sostanziale dei dati catastali portati nell'atto di pignoramento, in ordine alle masse immobiliari n.1 e n. 2 , mentre, in ordine alla massa immobiliare n.3, registra la totale modificazione dei dati identificativi. I dati identificati attuali sono i seguenti.

1 – massa immobiliare n.1

appartamento al piano 4°, int. 24, portato al **sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – unità ubicata in via XXIV Maggio, con destinazione residenziale (cat. A/3), con vani 6 , con rendita di € 340,86 , intestata al signor e alla signora L'unità immobiliare confina con altre unità residenziali collocate sullo stesso piano, al piano sottostante e al piano soprastante (secondo la normale sequenza delle unità all'interno di un complesso condominiale seriale). La facciata principale prospetta sulla via XXIV Maggio e, quella laterale, sulla corte comune. L'assenza di elaborati planimetrici in atti, impedisce, allo stato, di riferire l'esatta identificazione delle unità catastali confinanti. Il cespite risulta nella disponibilità dei coniugi ----- . In ordine allo stato di

occupazione , ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario , al resoconto del quale rimando.

2 – massa immobiliare n.2

appartamento al piano 1° , int. 4, portato al **sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – unità ubicata in via Dromo I°, con destinazione residenziale (cat. A/3), con vani 6 , con rendita di € 291,28 , intestata al signor e alla signora L'unità immobiliare confina, ad est, con il sub.7 e, a sud, con il sub 5, unità collocate sullo stesso piano. Confina, inoltre, con il sub 2 (vano scale e disimpegno comune) e i sub 3 (piano sottostante) e 12 (piano soprastante). La residenza risulta affacciata sulla via Giardini (traversa tra la via XXIV Maggio e la via Dromo I°) e sulla via Dromo I°. Il cespite risulta nella disponibilità dei coniugi In ordine allo stato di occupazione , ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario , al resoconto del quale rimando, tenuto conto anche delle modificazioni, intervenute in corso di svolgimento dell'incarico di Custodia Giudiziaria e di CTU, dello stato di occupazione del bene.

3 – massa immobiliare n.3

lo stato riguardante la massa immobiliare n. 3 (complesso edilizio in via Aldo Moro), viceversa, registra la totale modificazione dei dati catastali, generata da attività ripetute di fusione, frazionamenti, completamento di lavori e trasformazioni d'uso. L'intero complesso immobiliare confina con la via Aldo Moro (accesso), le particelle n. 1276 e 1284, a sud e con le particelle n. 1277 e 1282, a nord. Verso mare , il complesso immobiliare confina con la particella n. 1103, asservita al bene pignorato. La composizione attuale , con riguardo alla massa immobiliare n. 3, in ordine di collocazione fisica, dal piano interrato (S1) al piano primo, è quella riportata nell'elencazione sottostante.

unità destinata ad autofficina/autocarrozzeria, con categoria catastale (D/3 + C/2), con rendita catastale di € 531,74 + € 148,07, con consistenza di mq 286,00 + mq 61,00, collocata al Piano S1 e al Piano Terra , portata in catasto ai **sub 21 , 22 e 10/C , della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A. L'unità risulta intestata a La frazione fittizia 10/C descrive la quote di corte comune assorbita dall'unità immobiliare . L'unità immobiliare confina con il sub 19 (collocato sullo stesso piano), il sub 2 (vano scale) e le unità soprastanti ai subalterni, 8, 11 e 20. Tutte le unità menzionate risultano intestate al debitore esecutato. In ordine allo stato di occupazione , ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario , al resoconto del quale rimando.

unità destinata a deposito, con categoria catastale (C/2), con rendita di € 245,16, con consistenza di mq 101,00, collocata al piano S1, portata in catasto al **sub 19 , della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A. L'unità risulta intestata a L'unità confina con il sub 22 e il sub 2 (vano scale), collocati sullo stesso piano e il sub 11, collocato al piano superiore. Tutte le unità menzionate risultano intestate al debitore esecutato. In ordine allo stato di occupazione , ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario , al resoconto del quale rimando.

unità destinata ad attività commerciale della -----, categoria catastale (C/1+ C/1), con rendita di € 3.474,72 + € 1.079,14, con estensione di mq 290 + mq 105, collocata al Piano Terra , portata in catasto ai **sub 11 , 20 e 10/A , della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14. La frazione fittizia 10/A descrive la quote di corte comune assorbita dall'unità immobiliare . L'unità risulta intestata a

..... L'unità immobiliare confina con la via Aldo Moro e i sub 8 e 2 (vano scale), collocati sullo stesso piano. Confina, inoltre, con i subalterni 19, 21 e 22, collocati al piano sottostante, e i sub 14 e 16, collocati al piano soprastante. Tutte le unità menzionate risultano intestate al debitore esecutato. In ordine allo stato di occupazione, ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario, al resoconto del quale rimando.

unità destinata ad ufficio, categoria catastale (A/10), con rendita € 185,92, con consistenza di 2 vani, collocata al Piano Terra, portata in catasto al **sub 8, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A. L'unità risulta intestata a L'unità immobiliare confina con il sub 2 (vano scale) collocato sullo stesso piano e con la frazione 10/C (camminamento comune). Confina inoltre con il sottostante sub 21 e il soprastante sub 14. Tutte le unità menzionate risultano intestate al debitore esecutato. In ordine allo stato di occupazione, ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario, al resoconto del quale rimando.

unità destinata ad ufficio/residenza, categoria catastale (A/10), con rendita di € 650,74, con consistenza di vani 7, collocata al piano Primo, portata in catasto al **sub 14, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A. L'unità risulta intestata a L'unità immobiliare confina con il sub 16 e il sub 2 (vano scale) collocati sullo stesso piano. Confina inoltre con i sottostanti sub 8 e 20. Tutte le unità menzionate risultano intestate al debitore esecutato. In ordine allo stato di occupazione, ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario, al resoconto del quale rimando.

unità destinata a residenza, categoria catastale (A/2), con rendita di € 340,86, con consistenza di vani 6, collocata al Piano Primo, portata in catasto al **sub 16, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A. L'unità risulta intestata a L'unità immobiliare confina con il sub 14 e il sub 2 (vano scale) collocati sullo stesso piano. Confina inoltre con il sottostante sub 11. Tutte le unità menzionate risultano intestate al debitore esecutato. In ordine allo stato di occupazione, ho proceduto a riferire quanto rilevato, tramite relazione apposita, al G.E. e al Custode Giudiziario, al resoconto del quale rimando.

Beni Comuni Non Censibili (BCNC) portati in catasto ai **sub.2 (vano scale) e 10/B** (corte comune) alla particella n. 1123 del foglio n. 10 delle mappe catastali del Comune di Bovalino. La frazione fittizia 10/B rappresenta la quota di corte comune dell'originario sub 10 rimasta nell'effettiva disponibilità comune.

Unità immobiliare asservita portata originariamente in catasto alla **particella n. 1.103 del foglio n.10 delle mappe catastali del Comune di Bovalino**. La superficie di mq 679, non sottoposta al pignoramento, risulta gravata da una servitù attiva e a tempo indeterminato in favore della ditta “.....”. Il diritto è disciplinato da un atto d'obbligo con il quale “il proprietario del bene si obbliga a non edificare alcunché, allo scopo di consentire la realizzazione di una maggiore cubatura nell'edificio che dovesse essere realizzato sul suolo servito” (atto del Notaio Maria Federico rep. n. 18756). L'atto di impegno evidenzia come vi sia, implicitamente, una cessione di cubatura in favore del bene pignorato. Appare evidente, da quanto rilevato, come l'atto di impegno sia stato violato. La particella n. 1103 risulta interessata da varie costruzioni oggi alle **particelle n. 1587** (suolo libero), **1558** (tettoia destinata a magazzino) e **1586** (costruzione destinata a magazzino). Condizione, questa che impedirebbe di fatto il trasferimento della relativa cubatura in favore del complesso immobiliare pignorato, con ipotetico accrescimento di valore economico del bene oggetto di stima. Ogni approfondimento tecnico, con riguardo all'atto di impegno, che lega il

bene pignorato alla superficie confinante, è rimesso alla decisione del G.E. .

2.c

Lo stato immobiliare da aggiornare:

Con riferimento alla massa immobiliare n.3, le unità immobiliari, allo stato attuale, sono state raggruppate per funzioni effettive o per destinazione effettiva di uso. La regolarizzazione catastale, che dovrà seguire quella edilizia ed urbanistica, dovrà inserire in atti le fusioni immobiliari così come fittiziamente rappresentate in relazione.

Paragrafo 3

CRONOLOGIA DELLE TRASFORMAZIONI CATASTALI IL COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO LUNGO LA VIA ALDO MORO massa immobiliare n.3

Alla data del 18/06/1996 l'immobile risultava composto da n. 4 distinti subalterni : il sub 2 identificava il vano scale , il sub 3 identificava il piano interrato e il piano terra, con annessa l'intera pertinenza esterna. I sub 4 e 5 identificavano l'intera superficie al piano primo, nell'elaborato planimetrico, rappresentata indivisa.

Alla data del 10/04/2003, la superficie di pertinenza esterna veniva sganciata dalle unità immobiliari dotate di rendita, per essere costituita in BCNC ovvero in corte comune con l'identificativo del sub 1. Il piano terra veniva frazionato, previa soppressione del precedente sub 3, per ricavare il sub 6 , identificante il piano interrato e tutta l'ala nord del piano terra, il sub 7, identificante una porzione del piano terra e il sub 8, identificante l'unità immobiliare tuttora in catasto.

Alla data del 7/11/2014, il sub 6 veniva soppresso in favore della costituzione del sub 11 (piano terra del precedente sub 6) e del sub 12 (piano interrato del precedente sub 6), mediante operazione di frazionamento. Il sub 1 (corte comune) veniva soppresso e, attraverso operazione di frazionamento, venivano costituiti il sub 10 (corte comune riguardante la quota sud del precedente sub 1) e la quota di superficie esclusiva esclusiva annessa al sub 11. I sub 4 e 5 venivano soppressi, in favore della costituzione del sub 13, mediante operazione di fusione.

Alla data del 17/12/2015, il sub 13 al piano primo veniva soppresso, in favore della costituzione dei subalterni n. 14 e n.16, mediante operazione di frazionamento. L'aggiornamento catastale seguiva il completamento edilizio delle unità al piano primo.

Alla data del 13/12/2016, il sub 7 al piano terra veniva soppresso in favore della costituzione del sub 20, quale conseguenza edilizia della trasformazione d'uso dell'unità immobiliare. Il sub 12 ,al piano seminterrato, veniva soppresso in favore della costituzione del sub 17, del sub 18 e del sub 19.

Alla data del 3/11/2017, i sub 17 e 18 al piano interrato, venivano soppressi in favore della costituzione del sub 21 e del sub 22 , mediante operazione di frazionamento e fusione. L'aggiornamento catastale è la conseguenza dell'attività edilizia di trasformazione d'uso del bene.

L'atto di pignoramento interessa le unità immobiliari così come registrati alla data del 10/04/2003. Le unità attualmente in catasto, sopra evidenziate, mediante sottolineatura, man mano che si registrava la loro costituzione in atti, rappresentano i beni trasformati o ultimati.

Paragrafo n.4

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

1 – massa immobiliare n.1

appartamento al piano 4°, int. 24, portato al **sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via XXIV Maggio.

L'unità residenziale oggetto del pignoramento risulta collocata all'interno di un complesso residenziale, di maggiore estensione, affacciato lungo la via XXIV Maggio. Il luogo urbano di interesse rappresenta quello di maggiore valore all'interno del tessuto edilizio del centro cittadino. La via XXIV Maggio, asse viario urbano di seconda o terza generazione, si è imposta, via via, come l'arteria di maggiore interesse, lungo la quale, oggi, gravitano le attività commerciali e i servizi di maggiore attrazione. Lungo l'arteria urbana, infatti, risultano ubicate scuole, servizi postali, sportelli bancari, attività commerciali, ecc.. La natura geometrica della strada è quella dell'arteria urbana di nuova generazione, caratterizzata da una sezione stradale a due o più corsie, delimitata sui due lati da marciapiedi ampi ed adeguatamente arredati. La disposizione della via all'interno del tessuto urbano è ottimale, tanto da garantire un facile accesso al tessuto interno di primo impianto, alla via marina collocata a breve distanza e al sistema viario sovra-comunale.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità pignorata è dato da un edificio condominiale sviluppato su cinque piani fuori terra. Le caratteristiche architettoniche del corpo di fabbrica sono quelle degli edifici degli anni '70, definite da rigore geometrico e sobrietà compositiva. Il complesso residenziale, ancorché in buono stato generale di conservazione, inevitabilmente presenta le lacune ascrivibili al trascorrere del tempo e all'avanzare tecnologico che, nel frattempo, hanno imposto nuovi modelli di comfort abitativo e un nuovo apparato normativo posto a corredo. In conclusione, l'edificio, nel suo complesso, ancorché fisicamente in buono stato di conservazione, si presenta datato e significativamente in ritardo rispetto all'attuale standard abitativo. L'edificio risulta realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne risultano realizzate, verosimilmente, in laterizi composti in doppio strato con intercapedine interna. Tutte le facciate risultano intonacate e rifinite. Le caratteristiche strutturali e dei componenti edilizi generali caratterizzano tutte le unità immobiliari contenute all'interno che, per questa ragione, debbono ritenersi astrattamente realizzate con struttura in c.a., tamponature in laterizi a cassa vuota, partizioni interne in laterizi e doppio strato di intonaco civile, con finitura sulle superfici verticali ed orizzontali, diverse da quelle pavimentate o rivestite.

L'appartamento oggetto del pignoramento, collocato al piano quarto del condominio, servito da vano scale e corpo ascensore, riflette totalmente lo stato di ritardo attribuito all'intero corpo edilizio. L'unità abitativa, ancorché fisicamente ben conservata, presenta significative lacune sia dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche sia dal punto di vista delle finiture. L'unità risulta composta da un ambiente soggiorno-pranzo (mq 34,70), unito al disimpegno di ingresso (mq 2,20), dal quale è possibile accedere alla cucina (mq 14,00) servita da ripostiglio (mq 2,50) e alla zona notte, a sua volta, composta da un disimpegno (mq 8,00) che apre alla camera da letto matrimoniale (mq 14,10), alla camera singola (mq 6,60), alla camera doppia (mq 13,30), al primo bagno (mq 7,90) e al secondo bagno (mq 7,20). Il soggiorno-pranzo e la camera da letto matrimoniale sono serviti da un balcone (elemento aggettante) di mq 14,70. La camera da letto doppia è servita da un balcone con estensione di mq 6,10 mentre la cucina si affaccia su una veranda con superficie di mq 8,00. Dalle aperture rivolte verso la via XXIV Maggio e quindi verso la linea di costa si apprezza un gradevole panorama.

Le finiture, come già anticipato, risultano vetuste ed in alcuni casi ormai inadeguate. I pavimenti sono realizzati in ceramica, con la superficie decorata secondo schemi stilistici anni '70/'80. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato mentre il portone di accesso è realizzato in legno rinforzato. I serramenti sono dati da pannelli mono-vetro sorretti da intelaiatura in legno.

L'oscurante esterno delle finestre è dato da tapparelle in materiale plastico avvolgibili. I sanitari dei due bagni, in materiale ceramico, presentano i segni del tempo trascorso, benché appaiano rinnovati in epoca recente, se confrontata con quella riferibile alle finiture generali. Gli impianti elettrici, idrici e di scarico risultano realizzati sotto-traccia. Gli impianti di climatizzazione sono dati da componenti terminali ormai vetusti e desueti. Le deficienze significative riscontrate riguardano in modo particolare i serramenti esterni e gli impianti di climatizzazione ed elettrico, il cui adeguamento, in ipotesi, porterebbe con sé un intervento modificativo importante, coinvolgendo l'insieme delle finiture descritte.

2 – massa immobiliare n.2

appartamento al piano 1°, int. 4, portato al **sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Dromo I°.

L'unità residenziale oggetto del pignoramento risulta collocata all'interno di un complesso residenziale, di maggiore estensione, affacciato lungo la via Dromo I° e lungo una traversa della via XXIV Maggio, sul luogo della sua parte terminale, posta a sud del territorio comunale. Il luogo urbano di interesse rappresenta quello della prima periferia, in corso di consolidamento ma già efficientemente servita. La via DROMO I°, asse viario urbano ed extr-urbano di prima generazione, è stata, via via, assorbita all'interno del tessuto urbano consolidato, trasformandosi da arteria extra-urbana in viabilità preminentemente interna. Il luogo urbano di interesse, ancorché periferico, gode di tutti i vantaggi riconosciuti alla via XXIV Maggio, dalla quale dista solo alcune decine di metri. Il valore di posizione è accresciuto dall'intensa presenza di servizi commerciali, dalla scuola primaria e dal Commissariato di Polizia. La disposizione della via Dromo I° all'interno del tessuto urbano è ottimale, tanto da garantire un facile accesso al tessuto interno di primo impianto, alla via marina, collocata a breve distanza, e al sistema viario sovra-comunale.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità pignorata è dato da un edificio condominiale sviluppato su più piani fuori terra. Le caratteristiche architettoniche del corpo di fabbrica sono quelle degli edifici degli anni '80, definite da un impianto razionale. Il complesso residenziale, ancorché in buono stato generale di conservazione, inevitabilmente presenta le lacune ascrivibili al trascorrere del tempo e all'avanzare tecnologico che, nel frattempo, hanno imposto nuovi modelli di comfort abitativo e un nuovo apparato normativo posto a corredo. In conclusione, l'edificio, nel suo complesso, ancorché fisicamente in buono stato di conservazione, si presenta datato e significativamente in ritardo rispetto all'attuale standard abitativo. L'edificio risulta realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne risultano realizzate, verosimilmente, in laterizi composti in doppio strato con intercapedine interna. Tutte le facciate risultano intonacate e rifinite. Le caratteristiche strutturali e dei componenti edilizi generali caratterizzano tutte le unità immobiliari contenute all'interno che, per questa ragione, debbono ritenersi astrattamente realizzate con struttura in c.a., tamponature in laterizi a cassa vuota, partizioni interne in laterizi e doppio strato di intonaco civile, con finitura sulle superfici verticali ed orizzontali, diverse da quelle pavimentate o rivestite.

L'appartamento oggetto del pignoramento, collocato al piano primo del complesso condominiale, servito da vano scale e corpo ascensore, riflette totalmente lo stato di ritardo attribuito all'intero corpo edilizio. L'unità abitativa, ancorché fisicamente ben conservata, presenta significative lacune sia dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche sia dal punto di vista delle finiture. L'unità risulta composta da un ambiente soggiorno-pranzo (mq 36,00), dal quale è possibile accedere alla cucina (mq 13,40) e alla zona notte, a sua volta, composta da un disimpegno (mq 8,00) che apre alla camera da letto matrimoniale (mq 18,00) servita da bagno interno (mq 2,60), alla camera singola (mq 8,60), al bagno (mq 6,10). Il soggiorno-pranzo e la camera da letto matrimoniale sono serviti da un balcone/terrazzo di mq 26,30. La cucina è servita da un balcone con estensione di mq 9,80

servito da un ripostiglio esterno di mq 3,00.

Le finiture , come già anticipato, risultano vetuste ed in alcuni casi ormai inadeguate. I pavimenti sono realizzati in ceramica , con la superficie decorata secondo schemi stilistici anni '80. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato o legno e pannello vetrato, mentre il portone di accesso è realizzato in legno rinforzato a doppia anta. I serramenti sono dati da pannelli mono-vetro sorretti da intelaiatura metallica. L'oscurante esterno delle finestre è dato da tapparelle in materiale plastico avvolgibili. I sanitari del bagno principale, in ceramica colorata, presentano vistosamente i segni del tempo trascorso. Gli impianti elettrici, idrici e di scarico risultano realizzati sotto-traccia. Le deficienze significative riscontrate riguardano in modo particolare i serramenti esterni e gli impianti di climatizzazione ed elettrico il cui adeguamento o costruzione, in ipotesi, porterebbe con sé un intervento modificativo importante, coinvolgendo l'insieme delle finiture descritte. Nel caso di specie, si osserva come il bagno interno alla camera da letto sia stato realizzato in modo approssimativo, con il piatto doccia posto sulla soglia di accesso della porta che apre sul sul terrazzo.

3 – massa immobiliare n.3

complesso immobiliare, portato in catasto alla **particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

Il complesso immobiliare di interesse è ubicato lungo la via Aldo Moro , quale prolungamento, verso nord, della via XXIV Maggio. Lungo questo nuovo asse viario, parallelo alla linea di costa e al tratto a scorrimento veloce (super strada) della SS 106, si sono insediati i nuovi quartieri residenziali ma ancor di più i complessi edilizi a prevalente vocazione commerciale o produttiva. L'area territoriale di interesse, presentando una significativa vocazione industriale e commerciale, ha favorito l'insediamento di un centro commerciale e di altri centri di distribuzione o di produzione. La posizione dello specifico complesso immobiliare può definirsi strategica sia in ragione dell'accessibilità esterna sia dal punto di vista delle comunicazioni interne con il Comune di Bovalino. L'area di interesse, periferica dal punto di vista propriamente urbanistico, presenta una trasformazione edilizia rarefatta , lasciando grande spazio ad ulteriori previsioni di sviluppo industriale o commerciale. L'area territoriale o urbana di interesse, in conclusione, presenta un elevato valore di posizione, tenuto conto della vocazione industriale astratta del manufatto pignorato, dell'accessibilità ottimale dall'esterno e dall'interno del nucleo urbano di Bovalino e , infine, della dotazione di servizi commerciali già presenti nel comparto.

Il volume edilizio oggetto di pignoramento nasce come grande manufatto destinato all'attività di produzione (o trasformazione) e alla commercializzazione di prodotti alimentari finiti. Le caratteristiche architettoniche e compositive dell'intero bene riflettono inevitabilmente le funzioni in esse originariamente ospitate. L'immagine è quella di un imponente volume edilizio, dalle forme geometriche pure, improntate stilisticamente ad un tardo razionalismo o “international style”, evidente, in modo particolare, nella produzione del reticolo strutturale (pilastri e travi) a vista sul luogo del terrazzamenti collocati al piano primo. I componenti contribuiscono a fornire, idealmente, continuità geometrica ai volumi puri della costruzione , attraverso un mero esercizio stilistico.

La struttura del complesso è realizzata in cemento armato , con solai in latero-cemento e pareti di contenimento resistenti contro-terra, sul luogo del piano interrato . Lo sviluppo volumetrico registra la presenza di un piano totalmente interrato, sul quale si elevano due piani fuori terra. Il volume, considerato nel suo insieme, è disposto al centro del lotto edificatorio di interesse , al fine di garantire la percorribilità carrabile dell'intera superficie di pertinenza. Gli accessi carrabili, dalla via Aldo Moro, sono disposti in modo tale da consentire agli autoveicoli comuni e agli automezzi pesanti, di accedere all'interno del lotto e di percorrerlo seguendo delle logiche di ordine funzionale. L'accesso carrabile posto a nord, in modo particolare, consente, astrattamente, ai mezzi pesanti, dotati di carico, di accedere e di sostare sul luogo della “pesa a scomparsa” , per essere pesati al

lordo del carico trasportato e al netto di questo. Lasciato il carico trasportato e pesato, i mezzi di trasporto potrebbero circolare intorno al fabbricato e lasciare il lotto di pertinenza, guadagnando l'uscita dall'apertura carrabile posta a sud. Sulla via Aldo Moro, al fine di separare coerentemente gli accessi carrabili da quelli pedonali, sono presenti altre due aperture: la prima, di maggiore ampiezza, è offerta idealmente al pubblico, tenuto conto della presenza del centro di distribuzione dei prodotti finiti ospitato al piano terra; la seconda, più piccola, è idealmente riservata al personale o ai residenti che accedono a piedi all'interno del complesso immobiliare.

L'intero volume edilizio risulta servito da un impianto di montacarichi, funzionale al trasporto dei prodotti lavorati da un piano all'altro e da un impianto ascensore (predisposto ma mai ultimato o realizzato), per il trasporto delle persone, che affianca il vano scale che conduce dal piano interrato al lastrico solare di copertura.

Il piano interrato, originariamente, era destinato alla trasformazione del prodotto agricolo in prodotto alimentare finito. Tale piano è caratterizzato dalla presenza di enormi cisterne in muratura, il cui imbocco trovava luogo sulle aperture quadrate ricavate nel solaio del primo impalcato ovvero nel piano pavimentato collocato al piano terra. Il liquido prodotto (olio o semi lavorato), contenuto nelle cisterne, veniva trasportato al piano superiore attraverso un sistema meccanico di sollevamento. L'accesso al piano seminterrato era consentito, oltre che dall'interno, attraverso il vano scale, anche dall'esterno, attraverso una rampa carrabile. Il sistema di illuminazione ed aerazione naturale era garantito da aperture alte (bocche di lupo) contro-terra e da lucernari continui lungo tutto il lato parallelo alla via Aldo Moro.

Il piano terra rialzato, collegato funzionalmente al piano interrato, era destinato prevalentemente alla esposizione e alla vendita dei prodotti alimentari, eccezione fatta per le quote di superfici destinate ad uffici amministrativi e per le quote intimamente legate al processo produttivo che aveva luogo al piano sottostante. Il piano terra, oltre ad essere accessibile dall'interno, attraverso il vano scale, era accessibile dal pubblico anche dall'esterno. Delle ampie scalinate frontali, intervallate da fioriere semicircolari in muratura, accoglievano il pubblico che poteva accedere all'interno dello spazio aperto attraverso le ampie aperture frontali.

Il piano primo, ospitante le residenze e gli uffici aziendali, era accessibile dall'interno e dall'esterno, attraverso il vano scale. L'ingresso dall'esterno aveva luogo dalla parte posteriore dell'edificio. La volumetria chiusa o coperta, al piano primo, interessa solo una quota dell'intera superficie disponibile. Una quantità significativa del secondo impalcato è destinato a lastrico solare, perimetrato, architettonicamente, dal reticolo strutturale in c.a. che disegna una sorta di pergolato, quale continuità ideale delle geometrie pure che caratterizzano la costruzione dell'intero complesso edilizio.

La presente descrizione, tenuto conto della dimensione dell'involucro edilizio e della sua complessità, è stata affiancata dalla riproduzione grafico-architettonica del bene (scheda 3c). Ogni ulteriore dettaglio descrittivo è rilevabile dal disegno allegato. La descrizione appena compiuta riguarda astrattamente l'involucro edilizio nella sua composizione originaria o nella sua composizione originaria di progetto. L'involucro edilizio oggi rilevato ha perso, in tutto o in parte, la sua natura originaria unitaria per acquisirne un'altra più caotica e incoerente. La descrizione del bene attuale è ricavabile dalla descrizione delle singole unità immobiliari attuali:

3.a unità destinata ad autofficina/autocarrozzeria, collocata al piano S1 e portata in catasto ai **sub 21, 22 e 10/C, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

L'unità immobiliare, collocata al piano interrato, risulta oggi destinata a funzioni artigianali di autofficina e autocarrozzeria, occupando la gran parte dell'originaria superficie destinata alla trasformazione o produzione di prodotti agricoli. L'accesso all'unità avviene attraverso la rampa carrabile raggiungibile, a sua volta, attraversando l'apertura di ingresso carrabile affacciata sulla via Aldo Moro e posta a sud. La specifica unità, ricavata dalla trasformazione delle precedenti, non ha alcun rapporto con gli spazi originariamente comuni (BCNC) dati dal vano scale e dal vano ascensore. L'estesa superficie, al piano interrato di interesse, è caratterizzata dalla presenza degli

allestimenti impiantistici legati alla funzione ospitata. In particolar modo si evidenzia la presenza della cabina di verniciatura, enorme ingombro tecnologico, e degli impianti correlati quali quelli per lo smaltimento dei fumi prodotti che hanno comportato la posa in opera di una canna fumaria metallica che, dal piano interrato, interessando una delle bocche di lupo destinate all'areazione, porta le sostanze aeriformi inquinanti al di sopra del piano di copertura. La canna fumaria corre parallelamente alla parete laterale nord del fabbricato, finendo per costituire delle forme di servitù (nell'ipotesi di cessione delle unità immobiliari a soggetti differenti). All'interno della superficie dello specifico bene trovano collocazione i ponti sollevatori e l'ufficio prefabbricato, destinato alla gestione dell'attività amministrativa dell'azienda. Gli ambienti sono dati da un OPEN SPACE, destinato a laboratorio, della dimensione di mq 270,00 circa, unito ad un laboratorio secondario (deposito, in catasto) di mq 61,00. All'interno dell' OPEN SPACE trovano collocazione la cabina di verniciatura, l'ufficio prefabbricato in alluminio e vetro (mq 9,00) e i ponti per il sollevamento delle auto in riparazione. I servizi sono dati da un bagno (mq 6,00) e da un ripostiglio/guardaroba (mq 2,60). Uniti ai beni elencati, debbono considerarsi anche l'intera rampa carrabile e il piazzale esterno contraddistinto fittiziamente con l'identificativo 10/C. Il piazzale è dato da un piano omogeneo in calcestruzzo livellato e carrabile. Le pareti verticali e i soffitti sono, prevalentemente, rifiniti da doppio strato di intonaco civile con coloritura o finitura superficiale bianca. Il pavimento, di tipo industriale, è dato da un massetto in calcestruzzo colorato e perfettamente livellato. L'accesso generali agli ambienti interni è segnato da una enorme porta scorrevole posta alla base inferiore della rampa carrabile. Gli infissi interni, viceversa, sono realizzati in legno tamburato. Gli impianti, di tipo industriale, sono prevalentemente realizzati a vista, mediante l'ausilio di opportune canaline protettive in PVC. Tutti i dispositivi di sicurezza legati all'impianto elettrico sono a vista così come a vista risultano posati in opera ulteriori dispositivi di sicurezza antincendio. L'areazione è garantita dalle "bocche di lupo" che, attraverso delle grate metalliche, garantiscono il naturale ricircolo dell'aria all'interno degli ambienti chiusi. L'illuminazione diretta è garantita tanto dalle bocche di lupo quanto dai lucernari in vetro-cemento disposti lungo tutto il lato parallelo alla via Aldo Moro. I serramenti, componente delle bocche di lupo, sono realizzati in alluminio e vetro a formare delle ante scorrevoli. Il servizio igienico presenta impianti sotto-traccia, sanitari e rivestimenti ceramici. La specifica unità immobiliare risulta divisa, dalle residue unità collocate sullo stesso piano, da una parete in cartongesso. Le pareti verticali e i soffitti sono, prevalentemente, rifiniti da doppio strato di intonaco civile con coloritura o finitura superficiale bianca.

La descrizione dell'unità, inevitabilmente, riporta al suo interno la trattazione delle specifiche dotazioni impiantistiche (cabina di verniciatura, ufficio prefabbricato, ponti sollevatori) che, pur essendo legati alla conduzione del bene e non alla proprietà dello stesso, avrebbero dovuto fare parte integrante dell'attività di progettazione e del successivo accatastamento del cespite. Il conduttore, per la ragione esposta, sarebbe dovuto essere parte attiva del procedimento amministrativo che ha portato alla trasformazione d'uso del bene e alla sua finale utilizzazione. Le dotazioni impiantistiche, legate alla conduzione del bene e non alla proprietà, non saranno oggetto di valutazione economica che, viceversa, avrà riguardo della sola struttura fisica del bene ascrivibile al debitore.

3.b unità destinata a deposito, collocata al piano S1 e portata in catasto al **sub 19**, della **particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A. .

L'unità immobiliare collocata al piano interrato rappresenta di fatto una superficie derelitta, scarsamente illuminata ed aerata, destinata a contenere i macchinari, le cisterne in muratura e l'impianto di montacarichi dismessi. L'ambiente risulta accessibile dal vano scale comune che conduce ad una porta metallica di interpiano che apre, a sua volta, verso una scala metallica appositamente posata in opera. Circa il 50% della superficie, essendo occupata dalle cisterne dismesse, risulta inaccessibile. La restante quota di superficie, dato l'inadeguato rapporto aero-illuminato e l'accessibilità non propriamente agevole, è difficilmente destinabile a funzioni che richiedano una permanenza umana prolungata. La superficie libera di pavimento misura mq 98,00,

servita da un bagno (mq 2,50) e da uno spazio servente (mq 6,50). Le pareti verticali e i soffitti sono, prevalentemente, rifiniti da doppio strato di intonaco civile con coloritura o finitura superficiale. Il pavimento, di tipo industriale, è dato da un massetto in calcestruzzo colorato e perfettamente livellato. L'illuminazione e l'aerazione è fornita dall'unica bocca di lupo ritagliata all'interno dello specifico ambiente. Il serramento è realizzato in alluminio e vetro, a formare ante scorrevoli. Gli impianti di cui risulta dotata l'unità sono quelli derelitti ascrivibili all'originaria destinazione d'uso. Il componente di finitura di maggiore rilievo è costituito dalla parete divisoria in carton-gesso, componente, questo, già analizzato e definito inadeguato rispetto all'esigenza di sicurezza imposto dalla confinante unità destinata ad autofficina.

3.c unità destinata ad attività commerciale della -----, collocata al Piano Terra, portata in catasto ai **sub 11, 20 e 10/A, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

L'unità riguarda la quasi totalità del piano terra, unita ad una quantità significativa di superficie libera esterna portata al sub 11 e al sub 10/A. Lo specifico bene risulta accessibile dalla strada sul quale si affaccia, attraverso il piazzale di ingresso e le cinque scalinate, intervallate dalle fioriere in muratura semicircolare. Le scalinate, che portano al ballatoio frontale, introducono all'interno dello spazio espositivo e di vendita, attraverso quattro grandi aperture. Un ulteriore accesso di servizio è quello carrabile, riservato al transito, in entrata ed in uscita, delle merci trattate all'interno dell'esercizio commerciale. L'unità immobiliare, date le trasformazioni edilizie indotte, non ha alcun rapporto funzionale con gli spazi comuni (BCNC), rappresentati dal vano scale e dal vano ascensore. Il bene risulta composto da uno spazio commerciale aperto al pubblico (mq 85,70), collegato con degli ulteriori spazi, in corso di definizione, destinati all'esposizione e alla vendita (mq 46,70 + mq 37,00) serviti, a loro volta da un ufficio con parete vetrata (mq 10,30), da un vano accessorio (mq 10,30) e dai servizi igienici (mq 4,80). La parte retrostante, rispetto alla posizione della via Aldo Moro, è destinata esclusivamente a magazzini e ad uffici, risultando inaccessibile al pubblico. All'interno della quota non aperta al pubblico, trovano collocazione, un primo ufficio amministrativo (mq 13,90), un primo magazzino (mq 60,50) servito da bagno (mq 4,50), un vano accessorio (mq 3,00) introdotto da disimpegno (mq 1,70), un disimpegno ampio (mq 20,10) che accede ad un secondo bagno (mq 4,70), ad un secondo ufficio (mq 15,00), ad un terzo magazzino (mq 31,80), ad un quarto magazzino (mq 26,20) e al magazzino posteriore finale (mq 60,70) comunicante con l'esterno. Quest'ultimo, in modo particolare, risulta collegato con la tettoia esterna, realizzata in aderenza al fabbricato, dotata di struttura portante in acciaio (travi IPE e scatolati metallici), pannelli lamierati coprenti, ad una falda inclinata, e da pareti perimetrali realizzate mediante l'uso di pannelli coibentati. La grande tettoia esterna, collegata con i magazzini interni, rappresenta una sorta di grande deposito esterno di merci, composto da due differenti livelli interni, realizzati mediante la posa in opera di un soppalco, con piano in assi di legno, posto come interpiano all'interno del volume coperto definito dalla tettoia. I vari livelli della tettoia sono raggiungibili direttamente dall'interno (livello inferiore) o attraverso l'ausilio di una scala in legno di collegamento (livello superiore soppalcato). L'unità immobiliare risulta servita dalle pertinenze esterne definite dall'intero sub 11 e dalla frazione 10/C. Le superfici annesse (piazzali con piani in cls livellato) alla funzione commerciale della ----- risultano meglio leggibili attraverso la consultazione degli elaborati grafici appositamente approntati.

Le pareti verticali e i soffitti risultano finiti di doppio strato di intonaco e di coloritura bianca finale. I pavimenti risultano composti da rivestimenti ceramici posati in opera in modo da formare una bicromia a scacchiera. I serramenti esterni, con particolare riferimento alle aperture frontali, sono dati da strutture in alluminio e pannelli vetrati, oscurati da avvolgibili metallici. Gli impianti, di tipo civile, appaiono realizzati sotto-traccia. Gli uffici risultano climatizzati attraverso l'ausilio di singoli ed autonomi condizionatori d'aria a parete. Una parte dell'unità immobiliare, destinata alla vendita e all'esposizione, risulta ancora in corso di definizione o completamento. I magazzini che occupano una quantità significativa di superficie risultano interessati da scaffalature, fissate alle pareti, ad uno o più livelli. Le scaffalature presentano una struttura resistente in metallo e dei piani di

appoggio in materiale ligneo. I serramenti interni sono realizzati, in alcuni casi, in alluminio e vetro oscurato o semi-trasparente. I serramenti alle finestre laterali, a differenza delle grandi aperture frontali, presentano degli avvolgibili leggeri in materiale plastico e delle inferriate protettive a maglie metalliche.

3.d unità destinata ad ufficio, collocata al Piano Terra , portata in catasto al **sub 8, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A .

L'unità immobiliare destinata a studio rappresenta la quota residuale di superficie al piano terra. L'accesso avviene dall'ingresso pedonale contraddistinto dalla pensilina in c.a. o dall'ingresso carrabile aperto a sud. L'ingresso all'ambiente studio si ha da una porta laterale del fabbricato ricavata dalla modificazione di una precedente finestra a nastro posta a circa mt 2,00 dal piano pavimentato. Per accedere all'unità occorre percorrere un ballatoio o piano rialzato sul quale registrano la loro presenza le grate metalliche delle bocche di lupo serventi il piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare, ritagliata forzatamente dal resto della superficie al piano terreno , è stato ricavato in maniera estremamente approssimativa. L'unità risulta collegata con il vano scale comune che garantisce l'accesso della specifica unità sia al piano inferiore che a quello superiore. Le caratteristiche edilizie dei vani, che contraddistinguono la specifica unità, sono del tutto simili a quelli del resto della superficie al piano terra occupata dalla ----- , dalla quale risulta separata da una parete in cartongesso. Componente, questo, del tutto inadeguato a contenere le misure di sicurezza legati alla conduzione del grande magazzino confinante. L'unità è composta da un ambiente ufficio (mq 31,50), da un disimpegno (mq 1,95) che introduce al servizio igienico (mq 4,40). Le pareti verticali e il soffitto risultano finiti di doppio strato di intonaco e di coloritura bianca finale. I pavimenti risultano composti da rivestimenti ceramici posati in opera in modo da formare una bicromia a scacchiera. I serramenti esterni e di accesso al vano scale sono dati da strutture in alluminio e pannelli vetrati. Gli impianti, di tipo civile, appaiono realizzati sotto-traccia. L'ufficio risulta climatizzato attraverso l'ausilio di singolo ed autonomo condizionatore d'aria a parete.

3.e unità destinata ad ufficio/residenza, collocata al piano Primo , portata in catasto al **sub 14, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

L'unità immobiliare , collocata al piano primo, si presenta in buono stato di conservazione ed apparentemente mai utilizzata, né a fini abitativi né ad altri fini. L'unità quindi rappresenta un bene di nuova costruzione, almeno per quanto concerne le finiture, sostanzialmente privo di fenomeni di degrado derivanti dall'azione di usura, eccezione fatta per il lastrico solare annesso, ultimato in epoca precedente. La composizione degli ambienti è stata realizzata al fine di consentire all'unità di ospitare funzioni propriamente residenziali o , in alternativa, funzioni legati al settore terziario (uffici o studi privati). All'unità immobiliare si accede attraverso il vano scale comune (l'impianto ascensore è stato predisposto ma mai completato) al quale, a sua volta, si accede percorrendo il camminamento comune portato alla frazione 10/B, accessibile dall'ingresso pedonale posto sulla via Aldo Moro. Gli ambienti risultano composti da un hall di ingresso (mq 30,60), che conduce ad un primo vano polifunzionale (mq 24,00) servito da un vano accessorio (mq 6,60), ad un secondo vano polifunzionale (mq 15,40), ad un vano accessorio comune (mq 10,00) e al disimpegno (mq 6,00) che distribuisce, a sua volta, verso gli ambienti dell'ipotetica zona notte dell'unità immobiliare . Questa sarebbe composta , da una camera grande (mq 17,10), da una camera più piccola (mq 15,10), da un ripostiglio (mq 4,00), dal bagno principale dotato di vasca idromassaggi (mq 8,30) e dal bagno secondario (mq 6,50). La hall di ingresso e il vano polifunzionale di maggiore estensione sono serviti dall'enorme lastrico solare (mq 142,00) disegnato architettonicamente, tanto in pianta quanto in alzato, dal pergolato in c.a. , parte integrante del reticolo strutturale dell'intero volume edilizio. La camera più piccola è servita da un balcone (mq 5,00). Le pareti verticali e il soffitto sono finite di doppio o terzo strato di intonaco con coloritura

superficiale . Le pareti presentano una coloritura crema (quasi neutra) mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco. Alcune travi a vista ed alcune pareti sono evidenziati con colori accessi (simil rosso pompeiano o verde). I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche con coloritura superficiale quasi neutra. Il portone di ingresso , rivestito in legno, è un componente totalmente blindato. I serramenti esterni , di nuova generazione, sono realizzati in alluminio con pannelli composti da doppio vetro con camera isolante interna. Le finestre risultano oscurate attraverso la presenza di avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni sono realizzati in legno laccato di colore bianco e con bugnatura in rilievo. Il lastrico solare annesso, eseguito in epoca precedente, è pavimentato con mattonelle ceramiche ormai usurate e alle quali risultano sovrapposti diversi strati di isolante liquido spalmato con pennello. Le travi del pergolato in c.a. sono isolate mediante la posa in opera di scossaline metalliche. I parapetti sono realizzati in muratura e ringhiere metalliche secondo un alternarsi di vuoto e di pieno meglio leggibile attraverso la consultazione dell'elaborato grafico descrittivo. I bagni sono rivestiti , sia alle pareti che al pavimento, attraverso la posa in opera di componenti ceramici diversi ed appositamente scelti per i servizi igienici. I sanitari , in ceramica bianca, presentano un disegno moderno e una dotazione tecnologica attuale. Il bagno principale è servito da una vasca/doccia idromassaggi. Gli impianti, elettrici, idrici, di scarico, ecc. risultano realizzati interamente sotto-traccia. Alcuni ambienti risultano dotati di condizionatori d'aria a parete. La specifica unità immobiliare presenta delle caratteristiche intrinseche soddisfacenti, a fronte della sua opinabile posizione all'interno del complesso immobiliare dove sono presenti esclusivamente funzioni legati all'artigianato e al commercio. L'accessibilità all'unità immobiliare, per effetto delle trasformazioni d'uso non sempre coerenti, non è immediata. L'utilizzabilità delle superfici esterne comuni , parimenti, appare poco chiara e poco coerente con l'astratta funzione ospitata dalla specifica unità immobiliare.

3.f unità destinata a residenza, collocata al Piano Primo , portata in catasto al **sub 16, della particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

L'unità immobiliare , collocata al piano primo, si presenta in buono stato di conservazione e risulta destinata a funzioni propriamente residenziali. L'unità rappresenta un bene di nuova costruzione, almeno per quanto concerne le finiture, caratterizzato da fenomeni di degrado lievi derivanti dall'azione di usura, eccezione fatta per il lastrico solare annesso che ,ultimato in epoca di molto precedente, mostra un livello di usura più marcato. La composizione degli ambienti è stata realizzata al fine di consentire all'unità di ospitare funzioni propriamente residenziali. All'unità immobiliare si accede attraverso il vano scale comune (l'impianto ascensore è stato predisposto ma mai completato) al quale, a sua volta, si accede percorrendo il camminamento comune portato alla frazione 10/B, accessibile dall'ingresso pedonale posto sulla via Aldo Moro. Gli ambienti risultano composti da un soggiorno/pranzo di ingresso (mq 31,70), che conduce al vano cottura separato (mq 9,70), al ripostiglio (mq 5,60) e al disimpegno (mq 8,00) che distribuisce, a sua volta, verso i diversi vani della zona notte , dati da una camera da letto maggiore (mq 17,60) servita da bagno interno (mq 4,80), da una camera da letto minore (mq 15,70) e dal bagno (mq 6,80) . La zona pranzo/soggiorno è servita dall'enorme lastrico solare (mq 245,00) disegnato architettonicamente, tanto in pianta quanto in alzato, dal pergolato in c.a. , parte integrante del reticolo strutturale dell'intero volume edilizio. La camera maggiore è servita da un balcone (mq 6,40). Le pareti verticali e il soffitto sono finite di doppio o terzo strato di intonaco con coloritura superficiale . Le pareti presentano una coloritura rosa tenue (quasi neutra) mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche con coloritura superficiale quasi neutra. Il portone di ingresso , rivestito in legno, è un componente totalmente blindato. I serramenti esterni, di nuova generazione, sono realizzati in alluminio con pannelli composti da doppio vetro con camera isolante interna. Le finestre risultano oscurate attraverso la presenza di avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni sono realizzati in legno laccato di colore bianco e con bugnatura in rilievo. Il lastrico solare annesso, eseguito in epoca precedente, è pavimentato con mattonelle ceramiche ormai usurate e alle quali risultano sovrapposti diversi strati di isolante liquido spalmato

con pennello. Le travi del pergolato in c.a. sono isolate mediante la posa in opera di scossaline metalliche. I parapetti sono realizzati in muratura e ringhiere metalliche secondo un alternarsi di vuoto e di pieno meglio leggibile attraverso la consultazione dell'elaborato grafico descrittivo. I bagni sono rivestiti, alle pareti, attraverso la posa in opera di componenti ceramici decorati appositamente scelti per i servizi igienici. I sanitari, in ceramica bianca, presentano un disegno volutamente d'epoca ma una dotazione tecnologica attuale. Gli impianti, elettrici, idrici, di scarico, ecc. risultano realizzati interamente sotto-traccia. La specifica unità immobiliare presenta delle caratteristiche intrinseche soddisfacenti, a fronte della sua opinabile posizione all'interno del complesso immobiliare dove sono presenti esclusivamente funzioni legati all'artigianato e al commercio. L'accessibilità all'unità immobiliare, per effetto delle trasformazioni d'uso non sempre coerenti, non è immediata. L'utilizzabilità delle superfici esterne comuni, parimenti, appare poco chiara e poco coerente con l'astratta funzione ospitata dalla specifica unità immobiliare.

Paragrafo n.5

VALUTAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1 – massa immobiliare n.1

appartamento al piano 4°, int. 24, portato al **sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via XXIV Maggio.

L'unità immobiliare è parte integrante di un complesso immobiliare più esteso la cui costruzione ha avuto origine con la **Licenza Edilizia n.1128 del 17/09/1976**, rilasciata in favore del costruttore dottor, che prevedeva la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a cinque piani fuori terra più attico. Alla L.E. n. 1128/76 è seguita la variante con **Concessione Edilizia n. 1428 del 20/10/1977**. L'unità immobiliare rilevata presenta alcune incoerenze, sul piano edilizio ed urbanistico poco significative, rispetto alla planimetria di progetto comunque più estesa di quella depositata in catasto. Le variazioni apportate riguardano il ridimensionamento planimetrico e una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni. Le difformità risultano sanabili, in ipotesi, mediante il deposito di una SCIA in sanatoria.

2 – massa immobiliare n.2

appartamento al piano 1°, int. 4, portato al **sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Dromo I°.

L'unità immobiliare è parte integrante di un complesso immobiliare più esteso la cui costruzione ha avuto origine con la **Concessione Edilizia n. 2205 del 21/12/1984**, al prot. n. 5161 del 07/06/1984, rilasciata in favore di, che prevedeva la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a cinque piani fuori terra più attico. L'unità immobiliare rilevata presenta alcune incoerenze, sul piano edilizio ed urbanistico poco significative, rispetto alla planimetria depositata in catasto. Le variazioni apportate riguardano esclusivamente una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni. Allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bovalino non sono stati rinvenuti gli elaborati di progetto. Per questa ragione non è stato possibile formulare una più precisa analisi di conformità edilizia ed urbanistica. Le difformità riscontrate, giovandosi della sola planimetria depositata in catasto, risultano sanabili, in ipotesi, mediante il deposito di una SCIA in sanatoria.

3 – massa immobiliare n.3

complesso immobiliare, portato in catasto alla **particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A

in data 13/04/1994 è stata rilasciata, in favore di, nella sua qualità di legale

rappresentante della società, la **C.E. n. 3001/1994** dal Comune di Bovalino. Il titolo edilizio ha riguardato la costruzione di un centro commerciale con struttura in c.a., composto dal piano cantina, dal piano terra e dal piano attico.

in data 19/12/1996 è stata rilasciata, in favore di, nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **C.E. n. 3001-B/96**, dal Comune di Bovalino, quale variante alla C.E. originaria n. 3001/1994. Il titolo edilizio in variante ha riguardato la costruzione di un centro di produzione, con struttura in c.a., destinato al confezionamento e alla vendita di olio di oliva e affini. Il volume edilizio autorizzato in variante, conservando le caratteristiche geometriche autorizzate con la C.E. 3001/1994, è risultato composto dal piano cantina, dal piano terra e dal piano attico.

In data 29/09/2004 è stata rilasciata, in favore di, nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **Licenza di Agibilità al prot. 4065/03**, limitatamente alle superfici portate al piano interrato e al piano terra del volume edilizio costruito sulla scorta dei titoli edilizi elencati ai punti precedenti.

In data 10/07/2013 è stata depositata da, nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al prot. n. 7252/2013** (prat. 106/2013) del Comune di Bovalino. L'oggetto della SCIA, a firma del geom. Filippo Camera, riguarda la "divisione di unità immobiliare e variazione di destinazione d'uso (senza realizzazione di opere) delle unità a piano terra e piano interrato"....

In data 19/12/2013 è stata rilasciata, in favore di, nella sua qualità di legale rappresentante della società, il **Certificato di Agibilità al prot. 13786/2013**, limitatamente alla superficie portata al piano terra del volume edilizio, trasformata sulla scorta della SCIA n. 7252/2013, e destinata a "negozi e botteghe per attività commerciale".

In data 30/06/2015 è stata depositata da, nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al prot. n. 7865/2015** (prat. 90/2015) del Comune di Bovalino. L'oggetto della SCIA ha riguardato, verosimilmente, il completamento, in variante rispetto alla previsioni originarie della C.E. n. 3001/1994, del piano primo, mediante la realizzazione di due distinte unità destinate a uffici/studi privati e residenza.

In data 31/07/2015 è stata rilasciata, in favore di, nella sua qualità di legale rappresentante della società, il **Certificato di Agibilità al prot. 9374/2015**, limitatamente alle superfici portate al piano primo del volume edilizio, trasformate sulla scorta della SCIA n. 7865/2015, e destinate a "uffici e studi privati".

In data 05/10/2016 è stata depositata da, nella sua qualità di legale rappresentante della società F.lli, la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al prot. n. 011940/2016** (prat. 146/2016) del Comune di Bovalino. L'oggetto della SCIA ha riguardato il frazionamento della superficie al piano interrato e la successiva variazione di destinazione d'uso da luogo destinato alla produzione a luogo destinato ad attività commerciale e deposito.

In data 07/12/2016 è stata depositata da, nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al prot. n. 014911/2016** (prat. 181/2016) del Comune di Bovalino.

L'oggetto della SCIA ha riguardato la variazioni di destinazione d'uso, di una porzione di una porzione di superficie al piano terra, da laboratorio ad attività commerciale.

In data 24/10/2017 è stata depositata da, nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al prot. n. 012589/2017** (prat. 163/2017) del Comune di Bovalino. L'oggetto della SCIA ha riguardato prevalentemente la variazioni di destinazione d'uso, del piano interrato , da da attività commerciale a laboratorio per arti e mestieri.

In data 01/12/2017 è stata depositata da , nella sua qualità di legale rappresentante della società, la **SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) al prot. n. 014177/2017** (prat. 45/2017) del Comune di Bovalino. L'oggetto della SCA ha riguardato la variazioni di destinazione d'uso, del piano interrato , da attività commerciale a laboratorio per arti e mestieri come da SCIA n.012589/2017.

Il fabbricato, inteso nel suo complesso, è stato oggetto di numerose trasformazioni edilizie volte, prevalentemente, alla modificazione d'uso delle superfici originariamente destinate all'attività di produzione e commercializzazione di olio di oliva. L'attività edilizia posta in essere ha avuto l'effetto di frammentare il volume edilizio originario, portando all'abbandono progressivo degli impianti tecnologici caratteristici dell'industria olearia originariamente ospitata dallo stabile. La conseguenza dell'attività edilizia e amministrativa, caotica e disomogenea, è quella di un decremento significativo del valore economico del bene, privato di fatto, dell'impianto di pesatura a scomparsa posto sul piazzale di ingresso e finalizzato alla pesatura dei mezzi di trasporto e del loro carico, del montacarichi (impianto ascensore per il trasporto in verticale delle merci), dell'ascensore (per lo spostamento delle persone) , delle cisterne in muratura per la raccolta del liquido proveniente dalla spremitura delle olive. L'abbandono o la dismissione degli impianti, ad elevato contenuto tecnologico ed economico, non è stato adeguatamente trattato in nessuna delle attività poste in essere. Le attività amministrative che si sono succedute nel tempo hanno ignorato la loro esistenza, mirando al mero recupero di quote di superfici da destinare occasionalmente ad attività commerciali o a laboratori artigianali. La mancata valutazione globale dell'edificio e della sua funzione originaria ha concorso alla produzione dei numerosi vizi formali e sostanziali riscontrati e ai quali occorre porre obbligatoriamente rimedio. La superficie, destinata ad autofficina, collocata al piano interrato, con una estensione superiore ai mq 300,00, ospitante al suo interno una cabina di verniciatura e altri impianti tecnologici speciali, richiede la totale rivisitazione progettuale. La cabina di verniciatura, in modo particolare, potrebbe richiedere una autonoma autorizzazione. L'ufficio prefabbricato interno, in egual modo, dovrà essere adeguatamente rappresentato in progetto. Il rapporto aero-illuminante dovrà essere adeguatamente analizzato e giustificato, attesa la natura geometrica particolare delle "bocche di lupo" (finestrature contro-terra). La parete divisoria in carton-gesso (elemento divisorio posto tra l'autofficina e il deposito oleario) dovrà essere adeguata all'esigenza di sicurezza imposta dalla funzione di autofficina e autocarrozeria. La trasformazione di una quota della superficie, al piano interrato, in autofficina presenta la caratteristica dell' "occasionalità", senza alcuna veduta dell'insieme del fabbricato, né in termini di ripartizione degli spazi , né in termini di sicurezza. Anche sul piano propriamente amministrativo la progettazione presenta delle lacune. La SCIA, relativa alla specifica trasformazione, è stata prodotta in atti dal debitore, senza alcuna considerazione specifica circa le strumentazioni particolari ospitate all'interno dell'unità offerta in conduzione. La mancata trattazione della cabina di verniciatura, dell'ufficio interno prefabbricato, della canna fumaria e degli impianti speciali, finiscono, inevitabilmente, per rendere carente l'elaborato progettuale. Appare evidente come la SCIA sarebbe stata di competenza del conduttore che avrebbe dovuto ottenere le autorizzazioni previste da parte della ditta proprietaria. Il deposito oleario, frazione residuale dell'originaria superficie al piano interrato, risulta separato dall'autofficina da una parete in cartongesso appositamente posta in opera. Tale componente, astrattamente adeguato a separare gli ambienti

destinati a deposito, risulta totalmente inadeguato al confinamento in sicurezza delle diverse superfici, inevitabilmente investite dell'obbligo di dotarsi, in egual modo, delle dotazioni antincendio (in ipotesi). Dal punto di vista propriamente edilizio, il deposito oleario rappresenta una quota di immobile totalmente inadeguata ad ospitare funzioni che prevedano la permanenza continuata di persone. L'ambiente, che contiene al suo interno la volumetria inutilizzabile delle cisterne in muratura e l'impianto di montacarichi dismesso, risulta sostanzialmente privo di aerazione ed illuminazione diretta. La scelta progettuale di frazionamento del piano interrato ha mirato a ricavare la superficie per l'autofficina, senza considerare che la superficie derelitta (quella destinata a deposito) sarebbe stata dal punto di vista edilizio e sanitario inadeguata e non accettabile. La superficie destinata a grande negozio/esposizione della ----- è data dalla fusione di una pluralità di superfici esclusive e comuni (BCNC). La fusione maggiormente significativa, delle superfici di unità distinte, risulta in corso di esecuzione, ad opera del conduttore ma con l'evidente consenso della proprietà, in assenza dei titoli edilizi abilitativi. La pertinenza esterna ad esclusivo vantaggio della ----- risulta interessata dalla costruzione di una tettoia, con struttura metallica e copertura in lamierati, ancorata a terra e al corpo di fabbrica principale. La specifica opera risulta totalmente priva delle autorizzazioni edilizie necessarie. La trasformazione del piano terra, mediante reiterate opere di frazionamento, fusione e trasformazioni d'uso, seguono, come nei casi già analizzati, il carattere dell'occasionalità, senza alcuna lettura globale dell'organismo edilizio e senza alcuna considerazione circa l'esigenza di armonizzare le funzioni, razionalizzare l'uso degli spazi comuni, garantire la sicurezza dello stabile, garantire i diritti connaturati alle diverse unità abitative, astrattamente nella proprietà o nella conduzione di soggetti terzi. L'ufficio al piano terra rappresenta una superficie residuale che il debitore ha voluto trattenere per sé. La superficie destinata ad ufficio, originariamente integrata all'interno della superficie generale del piano di ubicazione, è stata ritagliata dal contesto in modo approssimativo. L'indipendenza dell'unità è stata ottenuta attraverso la modificazione di una bucatina esterna, trasformata da finestra a porta di ingresso. Il luogo di accesso all'unità inevitabilmente finisce per essere approssimativo. Lo specifico spazio destinato ad ufficio risulta separato dagli ambienti della ----- da una parete in cartongesso. Come nel caso già analizzato al piano interrato, l'unità immobiliare destinata ad ufficio non sarebbe obbligata al rispetto di norme di sicurezza particolari. Tuttavia, la parete divisoria in cartongesso, troppo fragile per rappresentare una membrana protettiva efficace, costringe la specifica unità ad adeguarsi alle norme di sicurezza astrattamente previste per il grande negozio condotto dalla----- . Le due unità residenziali (uffici privati o residenze) al piano primo, astrattamente, non porterebbero con sé problemi edilizi di rilievo. Nella progettazione originaria gli ambienti al piano primo risultavano collegati funzionalmente con gli ambienti sottostanti e con questi collegati dall'interno. La separazione funzionale attuale delle due residenze comporta la produzione del problema legato alla loro accessibilità e all'uso degli spazi aperti comuni, non efficacemente normati o portati in progetto. L'accesso alle due residenze avviene dal retro del fabbricato, attraverso il vano scale comune, dopo avere percorso il corridoio carrabile, superficie, questa, concessa in locazione all'autofficina collocata al piano interrato. La carenza progettuale riguardante le due unità immobiliari al piano primo riguarda la mancata trattazione delle superfici comuni e delle modalità di accesso. Dal punto di vista propriamente urbanistico, il frazionamento delle unità immobiliari e delle superfici comuni, avrebbe comportato la rilettura della scheda urbanistica, con conseguente assegnazione dei camminamenti, dei parcheggi e della superficie destinata a verde. Le planimetrie catastali portate in atti riflettono l'immagine caotica e approssimativa degli interventi edilizi eseguiti con SCIA. La mancata veduta di insieme ha portato al frazionamento delle unità immobiliari senza tenere conto della corretta e coerente assegnazione degli spazi comuni (BCNC). L'adeguamento delle planimetrie catastali dovrà succedere all'armonizzazione progettuale dell'insieme degli spazi ovvero alla progettazione in sanatoria dell'intero involucro edilizio al cui interno le diverse funzioni siano perfettamente armonizzate. Le modalità con le quali si avvicendano le trasformazioni planimetriche sono portate, prima, nei documenti progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bovalino e, successivamente, nelle planimetrie catastali introdotte in atti, attraverso DOCFA, al catasto urbano.

La sanatoria edilizia prevista come necessaria, dovrà portare in catasto il totale aggiornamento delle planimetrie, quali conseguenza delle scelte progettuali, fondate sulle ragioni urbanistiche, edilizie e civilistiche richiamate sopra.

Paragrafo n.6 **SANATORIA EDILIZIA E CATASTALE E RELATIVI COSTI**

1 – massa immobiliare n.1

appartamento al piano 4°, int. 24, portato al **sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via XXIV Maggio.

Occorre depositare una SCIA in sanatoria attraverso la quale denunciare tutte le trasformazioni interne. Alla SCIA occorre fare seguire un nuovo certificato di agibilità, attraverso (SCA), previa produzione in atti dell'APE e del DOCFA, atto ad aggiornare la planimetria in catasto. I costi amministrativi presunti prevedono un esborso di circa € 750,00 per tributi sanzioni e marche da bollo, escluse le competenze tecniche, stimate in € 1.800,00.

2 – massa immobiliare n.2

appartamento al piano 1°, int. 4, portato al **sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Dromo I°.

Occorre depositare una SCIA in sanatoria attraverso la quale denunciare tutte le trasformazioni interne. Alla SCIA occorre fare seguire un nuovo certificato di agibilità, attraverso (SCA), previa produzione in atti dell'APE e del DOCFA, atto ad aggiornare la planimetria in catasto. I costi amministrativi presunti prevedono un esborso di circa € 750,00 per tributi sanzioni e marche da bollo, escluse le competenze tecniche, stimate in € 1.800,00.

3 – massa immobiliare n.3

complesso immobiliare, portato in catasto alla **particella n. 1123 del foglio n. 10** delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

La sanatoria edilizia, a mio giudizio, dovrà riguardare l'intero involucro edilizio, indipendentemente dagli attuali conduttori delle singole unità immobiliari. Tale procedimento sarebbe tale da contenere i costi progettuali e quelli amministrativi, oltre che a garantire una perfetta coesistenza delle distinte unità immobiliari che, se cedute sul mercato, anche attraverso l'asta giudiziaria, dovranno essere totalmente affrancate da vizi legati all'uso delle superfici comuni, alla dotazione dei parcheggi e alla natura dei componenti edilizi di demarcazione delle superfici private. Per la ragione appena esposta, la progettazione unitaria dovrebbe essere coordinata da un soggetto terzo, ad esempio il Custode Giudiziario, con la collaborazione attiva dei conduttori interessati, che dovrebbero fare confluire, all'interno della progettazione, le relazioni specialistiche afferenti le loro specifiche attività. In modo particolare la progettazione unitaria dell'intero involucro edilizio, dovrebbe prevedere i seguenti interventi in sanatoria:

- rimozione della tettoia, con struttura metallica e piani coprenti in lamierati prefabbricati, collocata al piano terra e funzionalmente legata alla conduzione della “-----”;
- divisione delle superfici comuni (pertinenze esterne libere), in ossequio alla scheda urbanistica del progetto in sanatoria, allo scopo di restituire, alle singole unità immobiliari, le dotazioni urbanistiche previste dalla normativa (parcheggi, verde, camminamenti, superfici carrabili);
- divisione delle unità immobiliari, attraverso la realizzazione di pareti divisorie in muratura o in componenti idonei a garantire la totale indipendenza delle singole unità, sia sotto il profilo funzionale che sotto quello della sicurezza;

- perfezionamento della fusione immobiliare riguardante l'autofficina/carrozzeria e realizzazione di pareti divisorie tagliafuoco sul luogo di contatto verticale o orizzontale con altre unità immobiliari che potrebbero essere investite da eventuali inneschi accidentali di incendio;

- realizzazione di un sistema di areazione forzato sul luogo delle unità immobiliari al piano interrato, tale da garantire una adeguata ventilazione o ricambio di aria;

- adeguamento del deposito oleario. attraverso la rivisitazione funzionale degli spazi e l'eventuale abbattimento delle cisterne dismesse. Gran parte della superficie, allo stato, risulta inutilizzabile. L'ipotesi alternativa più vantaggiosa potrebbe essere quella di rimozione della parete divisoria in cartongesso e di conseguente annessione del sub 19 (deposito) alla rimanente quota di superficie al piano interrato. L'adeguamento, alle norme antincendio, dell'intero piano interrato, in tale ipotesi, sarebbe limitato alla mera posa in opera di porte tagliafuoco, sul luogo delle aperture che accedono al vano scale comune.

- perfezionamento della fusione immobiliare riguardante la ----- e realizzazione di pareti divisorie, eventualmente tagliafuoco, sul luogo di contatto verticale o orizzontale con altre unità immobiliari. Gli spazi interni alla ----- andranno adeguatamente razionalizzati dal punto di vista edilizio e catastale, tenuto conto che parte significativa della superficie a disposizione, benché destinata a magazzino, è portata in catasto nella categoria catastale di maggiore valore. L'attività di aggiornamento catastale ed edilizio dovrà tendere anche all'ottimizzazione dei costi di gestione amministrativa dei beni.

- per quanto attiene l'ufficio al piano terra e le unità immobiliari al piano primo, occorrerà prevedere, in scheda urbanistica, gli spazi pertinenziali da destinare loro, quali camminamenti e parcheggi, al fine di favorire l'individuazione inequivocabile della superficie da destinare catastalmente a BCNC.

La regolarizzazione, urbanistica e catastale, unitaria dell'intero complesso immobiliare prevede il deposito di una **SCIA (Segnalazione Certificato di Inizio Attività)** in sanatoria, seguito dalla collaudazione finale dei lavori, previa l'acquisizione delle certificazioni in materia di impianti, di sicurezza, di ambiente, ecc.. Ai fini anche dell'alienabilità dei cespiti, occorrerà produrre in atti l'APE e le planimetrie catastali aggiornate che dovranno restituire in atti, nella sostanza, lo stato immobiliare rilevato in fase di CTU. **I costi amministrativi di regolarizzazione urbanistica e catastale**, secondo una stima degli importi presunti di sanzioni e tributi, ammontano a circa € 1.900,00, oltre gli oneri per competenze tecniche (progettazione, DL, coordinamento sicurezza, accatastamento, elaborazione APE, ecc.) stimati in € 5.000,00. I costi stimati non comprendono quello dei lavori da eseguire la cui quantificazione dipenderà dalle scelte operate in fase progettuale. I conduttori delle unità immobiliari, con riferimento alla ----- al piano terra e all'Autofficina/carrozzeria al piano interrato, dovranno essere parte attiva, a giudizio dello scrivente, del procedimento amministrativo di sanatoria che potrebbe prevedere anche a loro carico, in quanto corresponsabili delle violazioni riscontrate, significative sanzioni penali e amministrative.

Paragrafo n.7 **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO**

Il valore di mercato dei beni è stato individuato in ragione delle singole masse immobiliari e in ragione, nel caso della massa immobiliare n. 3, delle specifiche destinazione d'uso.

7.a Procedimento estimativo

il criterio di stima adoperato è quello comparativo diretto che prevede il ricorso ai valori di mercato ricorrenti per la zone di riferimento, così come riportati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), servizio diffuso dall'Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato astratto, inoltre, è stato ponderato tenendo conto delle esperienze professionali maturate e alle conoscenze specifiche del territorio. I valori di riferimento, attraverso i quali è stato fondato il giudizio di stima, quindi, sono dati, in prima analisi, dai valori OMI e, in seconda, opportunamente adeguati, considerando i valori attuali di riferimento delle nuove costruzioni, trattate sul mercato locale al prezzo unitario compreso tra € 900,00/mq ed 1.200,00/mq. La modalità di determinazione delle superfici lorde e delle superfici commerciali, mediante operazioni ponderate di ragguaglio dei valori ottenuti, è quella ricavata dalla manualistica estimativa più ricorrente e diffusa.

7.b Individuazione prezzo di mercato unitario

- massa immobiliare n. 1 – appartamento in via XXIV Maggio - **sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14**

valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona centrale – residenziale da € 530,00 ad € 780,00
valore unitario assegnato = € 650,00/mq

il valore assegnato, compreso all'interno dell'arco dei valori OMI, ha riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ottimali (posizione, accessibilità, vista panoramica) e di quelle intrinseche inadeguate (finiture, impianti, comfort), se rapportate ad una “unità residenziale tipo” di nuova generazione o costruzione. Il prezzo di mercato unitario contiene già al suo interno il decremento di valore imputabile ai costi tecnici e amministrativi, così come determinati al paragrafo precedente, necessari per regolarizzare la posizione edilizia e catastale del bene.

- massa immobiliare n. 2 – appartamento in via DROMO I° - **sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18**

valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona semi-centrale – residenziale da € 460,00 ad € 680,00
valore unitario assegnato = € 580,00/mq

il valore assegnato, compreso all'interno dell'arco dei valori OMI, ha riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ottimali (posizione, accessibilità) e di quelle intrinseche inadeguate (finiture, impianti, comfort), se rapportate ad una “unità residenziale tipo” di nuova generazione. Il prezzo di mercato unitario contiene già al suo interno il decremento di valore imputabile ai costi tecnici e amministrativi, così come determinati al paragrafo precedente, necessari per regolarizzare la posizione edilizia e catastale del bene.

- massa immobiliare n.3 - complesso immobiliare, portato in catasto alla **particella n. 1123 del foglio n. 10 delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.**

Autofficina/autocarrozzeria - **sub. 21, 22 e 10/C della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino**

valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona semi-centrale – laboratori da € 420,00 ad € 610,00
valore unitario assegnato = € 600,00/mq

il valore assegnato, compreso all'interno dell'arco dei valori OMI, ha riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ottimali (posizione, accessibilità) e di quelle intrinseche inadeguate (aer-illuminazione, dotazioni impiantistiche, ecc.), se rapportate ad una “unità produttiva tipo” perfettamente adeguata alla normativa di settore. Il prezzo unitario assegnato ha riguardo dell'incidenza dei costi di sanatoria edilizia e catastali che, nell'ipotesi formulata, dovrebbe riguardare l'intero involucro edilizio nel suo insieme. Da precisare come l'unità immobiliare, perfettamente adeguata al sistema normativo di riferimento, assumerebbe un valore di mercato più elevato di quello massimo pubblicato dall'OMI.

Deposito magazzino - sub. 19 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona semi-centrale – magazzini da € 340,00 ad € 520,00
valore unitario assegnato = € 240,00/mq

il valore assegnato, inferiore al prezzo minimo pubblicato dall'OMI, ha riguardo delle caratteristiche intrinseche insoddisfacenti (posizione di piano, inaccessibilità parziale, aero-illuminazione inadeguata, dotazioni impiantistiche carenti o inesistenti, ecc.), se rapportate ad una “unità magazzino tipo” perfettamente adeguata alla normativa di settore. Il prezzo unitario assegnato, ha riguardo dell'incidenza dei costi di sanatoria edilizia e catastali che, nell'ipotesi formulata, dovrebbe riguardare l'intero involucro edilizio. Il valore estremamente piccolo del bene è imputabile, in buona parte, alla presenza delle cisterne in muratura che inibiscono la fruizione di una quota significativa di superficie e di volumetria. Da precisare come l'unità immobiliare, fusa, ad esempio, con l'unità confinante, destinata ad autofficina, mediante la rimozione della parete in carton-gesso, assumerebbe un valore di mercato prossimo a quello attribuito a quest'ultima unità.

Attività commerciale ----- - sub. 11, 20 e 10/A della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino

valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona semi-centrale – negozi - da € 610,00 ad € 900,00
valore unitario assegnato = € 800,00/mq

il valore assegnato, compreso all'interno dei valori pubblicati dall'OMI, ha riguardo delle caratteristiche estrinseche soddisfacenti (posizione e accessibilità) e delle caratteristiche edilizie intrinseche carenti, se rapportate ad una “unità commerciale tipo” perfettamente adeguata alla normativa di settore. Il prezzo unitario assegnato, ha riguardo dell'incidenza dei costi di sanatoria edilizia e catastali che, nell'ipotesi formulata, dovrebbe riguardare l'intero involucro edilizio. Il prezzo unitario di mercato assegnato tende verso il valore massimo pubblicato dall'OMI. La differenza di valore è ascrivibile alla presenza di vizi edilizi e catastali da sanare, alla inadeguatezza dei componenti divisorii posti tra le differenti unità immobiliari, al sottodimensionamento dei servizi igienici e all'usura ordinaria dei diversi componenti edilizi. Da precisare come una parte significativa della superficie, pur essendo catastalmente in una categoria ad elevata rendita, è destinata, di fatto, a magazzino, a dimostrazione dell'esigenza di intervenire attraverso una progettazione mirata alla ottimizzazione dei costi di gestione, attraverso una rivisitazione generale delle destinazioni d'uso.

Unità destinata ad ufficio - sub. 8 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino

valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona semi-centrale – terziario - da € 590,00 ad € 880,00
valore unitario assegnato = € 800,00/mq

il valore assegnato, compreso all'interno dei valori pubblicati dall'OMI, ha riguardo delle caratteristiche estrinseche soddisfacenti (posizione e accessibilità) e delle caratteristiche edilizie intrinseche carenti, se rapportate ad una “unità del terziario tipo” perfettamente adeguata alla normativa di settore. Il prezzo unitario assegnato, ha riguardo dell'incidenza dei costi di sanatoria edilizia e catastali che, nell'ipotesi formulata, dovrebbe riguardare l'intero involucro edilizio. Il prezzo unitario di mercato assegnato tende verso il valore massimo pubblicato dall'OMI. La differenza di valore è ascrivibile alla presenza di vizi edilizi e catastali da sanare, alla inadeguatezza dei componenti divisorii posti tra le differenti unità immobiliari. Allo specifico bene è stato assegnato il medesimo valore assegnato all'unità confinante destinata ad attività commerciali.

Unità destinata a residenza - sub. 16 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino

valori OMI – anno 2018, semestre II° - zona semi-centrale – residenziale - da € 460,00 ad € 680,00
valore unitario assegnato = € 750,00/mq

il valore assegnato, più elevato del valore massimo pubblicato dall'OMI, ha riguardo delle caratteristiche estrinseche soddisfacenti (posizione e accessibilità) e delle caratteristiche edilizie

intrinseche di pregio , ascrivibili, in buona parte alla dotazione di un grande lastrico solare (mq 240) che pone la specifica unità in una sorta di via di mezzo tra l'abitazione civile ordinaria (appartamento) e la residenza in villino. Il “pergolato architettonico” rappresenta una sorta di “giardino sospeso” arredabile e godibile. Il prezzo unitario assegnato, ha riguardo dell'incidenza dei costi di sanatoria edilizia e catastali che, nell'ipotesi formulata, dovrebbe riguardare l'intero involucro edilizio. Il prezzo unitario di mercato assegnato eccede il valore massimo pubblicato dall'OMI, per tendere verso il valore tipo o ricorrente delle nuove costruzioni. La differenza di valore è , in parte, ascrivibile alla presenza di vizi edilizi e catastali da sanare, con particolare attenzione alla esigenza, anche di carattere normativo, di individuare le aree pertinenziali da destinare alla deambulazione comune e ai parcheggi.

Unità destinata a ufficio/residenza - **sub. 14 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino**

valori OMI – anno 2018, semestre II°- semi-centrale – terziario - da € 590,00 ad € 8800,00
valore unitario assegnato = € 850,00/mq

il valore assegnato, interno all'arco dei valori pubblicati dall'OMI, ha riguardo delle caratteristiche estrinseche soddisfacenti (posizione e accessibilità) e delle caratteristiche edilizie intrinseche di pregio , ascrivibili, in buona parte alla dotazione di un grande lastrico solare (mq 142) che pone la specifica unità in una sorta di via di mezzo, in ipotesi, tra l'abitazione civile ordinaria (appartamento destinato, eventualmente, ad uffici) e la residenza in villino. Il “pergolato architettonico” rappresenta una sorta di “giardino sospeso” arredabile e godibile. Il prezzo unitario assegnato, ha riguardo dell'incidenza dei costi di sanatoria edilizia e catastali che, nell'ipotesi formulata, dovrebbe riguardare l'intero involucro edilizio. Il prezzo unitario di mercato è prossimo al valore massimo pubblicato dall'OMI. La differenza di valore è , in parte, ascrivibile alla presenza di vizi edilizi e catastali da sanare, con particolare attenzione alla esigenza, anche di carattere normativo, di individuare le aree pertinenziali da destinare alla deambulazione comune e ai parcheggi.

Paragrafo n.8

QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- massa immobiliare n. 1 – appartamento in via XXIV Maggio - sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14

superficie commerciale = mq 139,20

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta, sommata al 35% della superficie lorda aperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

- massa immobiliare n. 2 – appartamento in via DROMO I° - sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18

superficie commerciale = mq 124,90

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta, sommata al 35% della superficie lorda aperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

- massa immobiliare n.3 - complesso immobiliare, portato in catasto alla particella n. 1123 del foglio n. 10 delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

Autofficina/autocarrozzeria - sub. 21, 22 e 10/C della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
superficie commerciale = mq 462,50

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta, sommata al 15% della superficie lorda aperta (pertinenza). La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

Deposito magazzino - sub. 19 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
superficie commerciale = mq 90,00

la superficie commerciale è data dal 40% della superficie lorda coperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi. Precisazione: nel caso in esame la riduzione del 40% può essere applicata alla superficie lorda coperta di mq 225,00 o, in alternativa, all'ipotetico prezzo unitario di mercato corrispondente ad € 600,00/mq.

Attività commerciale ----- - sub. 11, 20 e 10/A della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
superficie commerciale = mq 576,00

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta, sommata al 15% della superficie di pertinenza aperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

Unità destinata ad ufficio - sub. 8 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
superficie commerciale = mq 43,50

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

Unità destinata a residenza - sub. 16 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
superficie commerciale = mq 221,00

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta, sommata al 40% della superficie aperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

Unità destinata a uffici/residenza - sub. 14 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino
superficie commerciale = mq 223,00

la superficie commerciale è data dal 100% della superficie lorda coperta, sommata al 40% della superficie aperta. La quantificazione e la collocazione delle superfici sono più facilmente ricavabili dalla consultazione degli elaborati grafici estimativi.

Paragrafo n.9

VALORE DI MERCATO TOTALE DEI SINGOLI IMMOBILI

- massa immobiliare n. 1 – appartamento in via XXIV Maggio - sub. 29 della particella n. 804 del foglio n. 14 – appartamento panoramico al piano IV, composto da soggiorno/pranzo, cucina, doppi servizi e tre camere da letto.

valore di mercato totale = € 90.480,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 139,20) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 650,00/mq) . L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione energetica può essere conseguita tenendo conto dello stato attuale o, preferibilmente, conseguita al completamento delle attività amministrative di regolarizzazione catastale ed edilizia. Il trasferimento dello specifico cespite non è assoggettabile ad IVA.

- massa immobiliare n. 2 – appartamento in via DROMO I° - sub. 8 della particella n. 661 del foglio n. 18 - appartamento al piano I°, composto da soggiorno/pranzo, servito da ampio lastrico solare, cucina , doppi servizi e due camere da letto.

valore di mercato totale = € 72.442,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 124,90) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 580,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione energetica può essere conseguita tenendo conto dello stato attuale o, preferibilmente, conseguita al completamento delle attività amministrative di regolarizzazione catastale ed edilizia. Il trasferimento dello specifico cespite non è assoggettabile ad IVA.

– massa immobiliare n.3 - complesso immobiliare, portato in catasto alla particella n. 1123 del foglio n. 10 delle mappe catastali del Comune di Bovalino – via Aldo Moro 14/14 A.

Autofficina/autocarrozzeria - sub. 21, 22 e 10/C della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino – laboratorio artigianale al piano interrato composto da un ampio open space dotato di servizi e di piazzale esterno al piano terra.

valore di mercato totale = € 277.500,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 462,50) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 600,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione energetica dovrà essere conseguita al completamento dell'iter di sanatoria ed edilizia indicato ai paragrafi precedenti. Il trasferimento dello specifico cespite, bene strumentale, è astrattamente assoggettabile ad IVA.

Deposito magazzino - sub. 19 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino- deposito al piano interrato, accessibile mediante il vano scale comune, da adeguare sia sotto il profilo edilizio che sotto quello propriamente della destinazione d'uso.

valore di mercato totale = € 54.000,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 90,00) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 600,00/mq) o, in alternativa, dalla superficie lorda coperta (mq 225) per il prezzo unitario di mercato ragguagliato (€ 240,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione , nel caso in esame, non appare obbligatoria. Il trasferimento dello specifico cespite, bene in categoria C, è astrattamente assoggettabile ad IVA.

Attività commerciale ----- - sub. 11, 20 e 10/A della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino – vasto ambiente al piano terra destinato al commercio e all'esposizione merceologica , servito da ampi ambienti destinabili a magazzini , da due distinti uffici , da servizi igienici e da spazi pertinenziali liberi.

valore di mercato totale = € 460.800,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 576,00) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 800,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione , nel caso in esame, dovrà essere , preferibilmente, conseguita al completamento dell'iter di sanatoria edilizia e catastale indicato ai punti precedenti. Il trasferimento dello specifico cespite, bene strumentale, è astrattamente assoggettabile ad IVA.

Unità destinata ad ufficio - sub. 8 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di

Bovalino - ufficio composto da un solo ambiente al piano terra, accessibile dalla corte comune e servito da bagno interno.

valore di mercato totale = € 34.800,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 43,50) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 800,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione, nel caso in esame, dovrà essere, preferibilmente, conseguita al completamento dell'iter di sanatoria edilizia e catastale indicato ai punti precedenti. Il trasferimento dello specifico cespite, bene strumentale, è astrattamente assoggettabile ad IVA.

Unità destinata a residenza - **sub. 16 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino** – residenza destinabile anche ad ufficio o studio privato, composta da una hall di ingresso, doppi servizi igienici e da cinque vani principali, oltre quelli accessori. L'unità risulta servita da un ampio lastrico solare semicoperto da pergolato in c.a.

valore di mercato totale = € 165.750,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 221,00) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 750,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione, nel caso in esame, potrà essere conseguita immediatamente o, alternativamente, conseguita al completamento dell'iter di sanatoria edilizia e catastale indicato ai punti precedenti. Il trasferimento dello specifico cespite, unità residenziale, non appare assoggettabile ad IVA. Da considerare, nel caso in esame, la natura residenziale (esente da IVA) dell'unità e la natura strumentale (assoggettabile all'IVA) originaria dell'intero complesso immobiliare

Unità destinata a uffici/residenza - **sub. 14 della particella n. 1123 del foglio n. 10 del Comune di Bovalino** - residenza composta da una zona pranzo soggiorno, un vano cottura, doppi servizi igienici e da due camere da letto, oltre i vani serventi. L'unità risulta servita da un ampio lastrico solare semicoperto da pergolato in c.a.

valore di mercato totale = € 189.550,00

il valore totale è dato dalla superficie commerciale (mq 223,00) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario (€ 850,00/mq). L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE. La relativa attestazione, nel caso in esame, potrà essere conseguita immediatamente o, alternativamente, conseguita al completamento dell'iter di sanatoria edilizia e catastale indicato ai punti precedenti. Il trasferimento dello specifico cespite, bene strumentale, è astrattamente assoggettabile ad IVA.

Paragrafo n.10

CONCLUSIONI E PRECISAZIONI

10.a nota sulla trasmissione dei dati mediante processo civile telematico

L'elaborato peritale, tenuto conto della complessità dell'oggetto pignorato da analizzare, si compone di una quantità molto grande di dati. Per esigenze di trasmissione della CTU, mediante la piattaforma del processo civile telematico, è stato necessario selezionare la documentazione da trasmettere, al fine da ridurre la dimensione dei file. I rilevamenti fotografici, in egual modo, sono stati introdotti in CTU in maniera ridotta e comprimendo la qualità delle immagini. L'elaborato peritale, a giudizio delle scrivente, può ritenersi tuttavia esaustivo per contenuti. La grande quantità di informazioni raccolte sono contenute all'interno del mio fascicolo di studio e a disposizione del Giudice e delle parti.

10.b osservazioni alle perizie estimative consegnate dalle parti in fase di CTU

In fase di espletamento delle mie attività di CTU, il debitore esecutato mi ha fornito copia delle

consulenze tecniche già formulate, da altri esperti, all'interno di procedimenti giudiziari diversi ma correlati alla procedura esecutiva in corso. La prima perizia estimativa, redatta dall'ing., riguarda il complesso immobiliare ubicato in via Aldo Moro. L'elaborato analizzato è dato da una perizia giurata nell'anno 2007 che ha riguardato il complesso immobiliare nella sua destinazione d'uso produttiva. Il bene, inquadrato come centro di produzione e trasformazione, unitario dal punto di vista della gestione e della conduzione, portava con sé l'intero valore economico per il quale era stato realizzato. Il complesso immobiliare, secondo la descrizione fornita dall'ing., rappresentava forse una sorta di eccellenza, senza possibilità di confronti economici ed estimativi con altri beni immobili all'interno del comparto territoriale di riferimento. Appare evidente, date le trasformazioni d'uso rilevate, come la perizia estimativa elaborata dall'ing. oggi appaia datata e non più proponibile, se non come attestazione del processo di deterioramento progressivo, del prezzo unitario di mercato del bene, imposto attraverso interventi, reiterati nel tempo, di trasformazioni d'uso ed edilizie, sul piano economico-immobiliare, discutibili.

Il secondo elaborato peritale è dato da una CTU prodotta dall'ing. all'interno della causa civile n. 360/2012 davanti al Tribunale di Locri. Attraverso il proprio giudizio di stima, l'esperto ha fornito i valori di mercato, degli stessi beni oggi pignorati, con riferimento all'anno 2004 e all'anno 2014, al fine di evidenziare la crescita del valore immobiliare nel decennio analizzato. I giudizi espressi dal CTU ing. non appaiono condivisibili. In ordine agli appartamenti di via XXIV Maggio e di via Dromo I°, ad esempio, ancorché in presenza di unità immobiliari vetuste e da sanare, fissa un prezzo di mercato unitario di € 1.100,00/mq e di € 950,00/mq, valori prossimi o eguali ai prezzi di mercato applicati alle nuove costruzioni, già regolari e dotati di classi energetiche adeguate. In ragione del complesso immobiliare ubicato lungo la via Aldo Moro, il giudizio di stima espresso dal CTU è reso inattuale dalle trasformazioni edilizie subite dalla costruzione, dall'anno 2014 alla data attuale.

10.c dati inerenti i debiti condominiali

Interpellati gli amministratori di condominio riguardanti le residenze di cui alla massa immobiliare n.1 e alla massa immobiliare n.2, ho accertato che in ordine all'appartamento di via XXIV Maggio risultano debiti scaduti per l'importo di € 2.119,77 e con riferimento all'appartamento di via Dromo I° risultano debiti scaduti per l'importo di € 2.849,80. La documentazione contabile acquisita è stata trasmessa al Custode Giudiziario.

10.d conclusione

Io sottoscritto arch. Francesco Galletta, incaricato, dal G.E. dottoressa Elisa Vicenzutti, quale CTU nella Proc.Esec. n. 42/2015 dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Locri, eseguiti tutti gli accertamenti tecnici richiesti, ho portato a compimento il mio mandato rispondendo, nei modi analiticamente portati nei paragrafi che precedono, ai quesiti che il G.E. mi ha posto. Mi dichiaro a disposizione del G.E. nell'ipotesi in cui occorra svolgere ulteriori indagini tecniche o produrre in atti ulteriori approfondimenti.

Bianco 17 /10/2019

CTU
arch. Francesco Galletta

Architetto Francesco Galletta
via Vittoria 121 – 89032 Bianco (RC)
cell. 329.2018274 – telefax 0964.911550
francogalletta@libero.it – architettofgalletta@pec.it (posta certificata)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 42/2015
Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Locri
promossa da MPS contro

Giudice dell'Esecuzione : dottoressa Elisa Vicenzutti

CRONOLOGIA

conferimento incarico di CTU : 10/05/2019
Giuramento del CTU : 13/05/2019
trasmissione elaborato peritale alle parti : 17/10/2019
deposito elaborato peritale in Cancelleria : 17 /10/2019
osservazioni delle parti : 05/11/2019
prossima Udiienza : 21/11/2019

CONTENUTI GENERALI

CONTRODEDUZIONI

CTU
architetto Francesco Galletta

Io sottoscritto architetto Francesco Galletta, CTU nella proc. esec. n. 42/2015, promossa da MPS contro F.lli Zappia di Zappia Francesco s.a.s., lette le osservazioni formulate dal legale del debitore esecutato e dal CTP,

CONTRODEDUCO

quanto segue :

L'individuazione corretta delle unità immobiliari è affidata alla lettura di almeno tre dati fondamentali, costituiti dai dati identificativi catastali, dai dati urbanistici ed edilizi che hanno generato il bene ed, in ultimo, dal rilevamento dello stato di fatto. Appare evidente come l'affidarsi ad uno solo di questi dati fornirebbe una informazione incompleta ed inaffidabile. Ognuno dei dati trattati, inoltre, è suscettibile, così come è stato nella specifica CTU, di interpretazioni discrezionali. I dati catastali ed urbanistici, già in origine, risultano viziati da errori rilevanti, tanto da avere previsto la relativa bonifica.

Nessuno dei dati rilevati, come ampiamente argomentato, è allo stato idoneo per dare corso alla vendita giudiziaria. Ognuno dei beni immobili deve essere oggetto di una adeguata rivisitazione urbanistica e catastale, tenuto conto degli abusi edilizi evidenziati in perizia.

I beni immobili individuati in perizia corrispondono a quelli portati nell'atto di pignoramento, tenuto conto delle trasformazioni edilizie e catastali dettagliatamente descritte in CTU, che hanno prodotto le variazioni note degli identificativi. Quanto affermato vale tanto per la massa immobiliare n.3 quanto per le masse immobiliari n.1 e n.2, dove sono state evidenziate, nonostante la conservazione dell'identificativo catastale originario, delle variazioni di consistenza edilizia, a dimostrazione che il solo identificativo catastale risulta insufficiente ai fini dell'identificazione esatta delle unità pignorate.

Le utilità comuni (BCNC), all'interno della massa immobiliare n.3, sono state accorpate alle unità di proprietà esclusiva dal debitore e non dal sottoscritto che si è limitato a rilevare lo specifico dato e, inoltre, a contestarne le modalità urbanistiche, catastali e amministrative adoperate ai fini delle modificazioni delle destinazioni d'uso. I BCNC seguono la proprietà delle unità con proprietà esclusiva. Appare evidente come un ipotetico immobile composto dalle proprietà esclusive x ed y, servite da un BCNC (corte, vano scale, ecc.), una volta cedute attraverso l'asta giudiziaria registrerebbero la cessione implicita in loro favore anche del BCNC. E' da escludere, infatti, che i beni x ed y possano essere ceduti a soggetti terzi e il BCNC, rimanga nella proprietà del debitore. L'area di pertinenza o piazzale è interessata da macroscopiche opere abusive, in ordine alle quali ho previsto la totale rimozione. La mia attività di CTU, nell'ipotesi in cui non avesse trattato le specifiche opere, sarebbe stata viziata da omissioni di atti d'ufficio e da falsa rappresentazione dei beni pignorati.

In fase di sopralluogo, i debitori, alla presenza del CTP nominato, arch. _____, mi hanno fornito due distinte perizie di parte: la prima, redatta dall'ing. _____ e, la seconda dall'ing. _____. CTU in un procedimento correlato. Dalla lettura delle due perizie si evince chiaramente come la stima economica dei beni riguardi l'intera massa immobiliare n. 3 (come definita in CTU), senza esclusioni di unità immobiliari o di superfici. La CTU redatta dall'ing. _____ nello stimare i beni, recita testualmente : - *1) intero fabbricato con seminterrato e due piani f.t., con corte annessa, ad uso industriale e civile abitazione, ubicato alla via Aldo Moro di Bovalino (RC), contraddistinto catastalmente sul foglio di mappa n.10 con la particella n. 1123 per una superficie di mq 2.280.*

Per quale ragione il debitore esecutato avrebbe modificato la propria strategia difensiva?. Gli elaborati peritali redatti dall'ing. _____ e dall'ing. _____ rappresentano dei termini di confronto o sono stati forniti al CTU al solo scopo di indurlo alla valutazione di elaborati inutili ai fini delle sue attività?. In questa fase mi limito ad evidenziare l'enorme divergenza tra le risultanze contenute nella relazione di stima redatta dall'ing. _____ e quella elaborata dall'attuale CTP F _____

Tutto quanto sopra esposto, ritengo l'elaborato peritale prodotto pienamente esaustivo. Tutti i beni sono ampiamente descritti e tutte le variazioni catastali sono dettagliatamente elencate. La modificazione degli identificativi catastali non ha impedito l'esatta individuazione fisica dei beni immobili pignorati, corrispondenti ai beni trattati anche all'interno degli elaborati peritali, redatti dall'ing. _____ e dall'ing. _____, forniti dalla stessa parte debitrice.

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di vendita giudiziaria saranno diversi tanto dai dati portati nell'atto di pignoramento quanto dai dati rilevati ed esposti in CTU. La sanatoria edilizia dei beni culminerà con il nuovo accatastamento dei cespiti che produrrà in atti nuovi identificativi catastali, tanto, per la massa immobiliare n.3 (complesso edilizio in via Aldo Moro), quanto, per gli appartamenti di via Dromo I° e di via XXIV Maggio. Nell'ipotesi in cui la sanatoria edilizia non fosse ammessa, viceversa, si potrebbe chiedere l'annullamento di tutti gli atti di trasformazione catastale con conseguente ripristino dei subalterni elencati nell'atto di pignoramento (con riferimento alla massa immobiliare n.3).

La nuova strategia difensiva del debitore potrebbe rivelarsi di grande nocimento per la stessa parte. Nell'ipotesi in cui non si desse alcun valore economico al piazzale esterno, ad esempio, si registrerebbe un decremento economico significativo dei beni stimati, senza scongiurare il transito della specifica superficie, quale BCNC, a vantaggio delle unità alienate attraverso asta giudiziaria. La cessione, in questa circostanza, avverrebbe, in astratto, a titolo totalmente gratuito.

Per quanto attiene l'iter del procedimento, evidenzio come con una mia preliminare relazione tecnica, visibile nel fascicolo telematico, ho portato tempestivamente a conoscenza il G.E. e il Custode Giudiziario delle variazioni catastali riscontrate in fase di indagine. La relazione evidenzia in maniera chiara la variazione subita dagli identificativi catastali, elencando quelli portati nell'atto di pignoramento e quelli visibili in atti oggi. Sia gli uni che gli altri identificano inequivocabilmente gli stessi beni immobili rappresentati nella CTU, oltre che negli elaborati peritali prodotti dallo stesso debitore.

Il CTP, arch. _____, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Reggio Calabria al n. 1479/A, ritiene che il mio elaborato peritale non sia conforme alle richieste del G.E.. A fondamento della sua conclusione, pone l'erronea valutazione, operata dal CTU, del piazzale quale bene pignorato, poiché non espressamente menzionato nell'atto di pignoramento. Purtroppo mi trovo costretto a controdedurre anche a questa osservazione formulata da un mio collega. Il piazzale, sia in termini urbanistici e sia in termini catastali, è un bene che segue rigorosamente il corpo di fabbrica. Il sub 1 (piazzale) in origine rappresentava un BCNC e in quanto tale privo di rendita e di intestazione. Appare evidente come il BCNC segua obbligatoriamente la cessione delle unità immobiliari con proprietà esclusiva. Non è neppure opinabile che il vano scale comune o il piazzale possano permanere nella proprietà del debitore, una volta ceduti attraverso asta giudiziaria tutti i subalterni con proprietà esclusiva. I BCNC seguirebbero inevitabilmente le nuove proprietà. Sul piano propriamente urbanistico, il piazzale rappresenta il luogo sul quale individuare i camminamenti, le quote di parcheggi e le quote di verde da attribuire alle residenze e alle altre unità immobiliari. Nell'ipotesi in cui staccassimo la

superficie di pertinenza dai corpi di fabbrica costruiti, commetteremmo un grave reato edilizio ed urbanistico. Per quanto attiene le valutazioni espresse in ordine alle superfici di pertinenza (o corte o piazzale), *l'arch. . . ritiene veramente che il sottoscritto, nella sua funzione di pubblico ufficiale, avrebbe dovuto astenersi dal compiere qualsivoglia valutazione , in presenza di macroscopici reati edilizi ?.*

Il legale di parte mi chiede di rispondere celermente o di chiedere il rinvio dell'Udienza. Io, ritenendo la richiesta del tutto irrituale, mi limito a fornire al G.E. i chiarimenti di ordine tecnico, esimendomi da fornire quelli di ordine giuridico, estranei alla mia competenza di CTU. La complessa CTU elaborata contiene già al suo interno una implicita richiesta di attività tecniche integrative tendenti ad ottenere la regolarizzazione catastale ed edilizia dei cespiti viziati da abusi edilizi, a giudizio dello scrivente, gravi ma sanabili.

Bianco 06/11/2019

CTU arch. Francesco Galletta