

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA **R.G.E. 332/2018**

Giudice: Dott.ssa Silvia Cocco

Creditore: [REDACTED] Legale creditore: [REDACTED]

Procuratore del Creditore: [REDACTED] Legale
creditore: [REDACTED]

Debitore: Sig. Xxx Xxxxxxx.

Debitrice: Sig.ra Yyyyy Yyy

C.T.U.: Ing. Luigi Nucita, viale Trieste n° 12 – Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Vista la complessità delle vicende societarie che hanno interessato la parte creditrice, le si riassumono brevemente.

In data 1/12/2009 venne iscritta ipoteca volontaria sul bene oggetto di pignoramento sito in Santadi in forza di un mutuo fondiario sottoscritto dagli attuali debitori con [REDACTED]

In data 5/07/2012 [REDACTED]
[REDACTED] incorporò [REDACTED] con atto di fusione a cura del notaio [REDACTED] di Bergamo rep. 28961 Racc. 1741 registrato a Bergamo in data 11/07/2012, e pertanto [REDACTED] assumeva i diritti conseguenti il mutuo sottoscritto con i debitori.

In data 20/07/2018 aveva luogo un'operazione di cartolarizzazione con la quale [REDACTED] è divenuta titolare di un insieme di crediti

(classificati in sofferenza) di [redacted] fra i quali quello in esame.

L'operazione fu resa pubblica con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 86 parte II del 26/07/2018. I crediti sono descritti con precisione nella lista depositata presso il Notaio L. [redacted] avente sede in Gambaia (Distretto Notarile di Brescia), con atto in data 23 luglio 2018 n. 5996 di Repertorio - n. 3764 di Raccolta e pubblicata, ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130, sul seguente sito internet

[redacted]

In data 6/08/2018 [redacted] ha incaricato, con atto del notaio della Dott.ssa [redacted] notaio in Milano rep. 70501/9608, la società [redacted] di amministrare gestire ed incassare i propri crediti.

In data 23/04/2019 [redacted] ha conferito procura alle liti tramite [redacted] all'Avv. [redacted] nell'ambito della presente procedura.

In data 20/05/2019 [redacted] delegava [redacted] per l'amministrazione, la gestione ed il recupero dei crediti con atto del [redacted] notaio in Milano rep. 140487 racc. 35375.

In data 20/08/2020 [redacted] p.a. ha conferito procura alle liti al [redacted]

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Il Giudice Dott.ssa Silvia Cocco ha affidato al CTU il seguente incarico con nomina del 11/02/2021 (il giuramento è del 19/04/2021) inviata in modalità telematica:

1. *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

2.

a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo*

della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

5. proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli

*comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo
compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla
luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla
L. 3 giugno 1940, n.1078;*

*9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi
familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di
trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso
occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione
della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il
pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori)
esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone
fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in
caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di
scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia
prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice
dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della
causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i
documenti rinvenuti o esibiti);*

*10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex
coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di
assegnazione della casa coniugale;*

*11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli
artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o

uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia

che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1 1. provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato [...]

L'informativa è stata inviata all'indirizzo indicato nel pignoramento ad entrambi i debitori in dta 24/05/2021.

Quesito 2a “verifichi [...] estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

Agli atti del procedimento RG 332/2018 risulta la relazione notarile. E' presente una visura storica catastale aggiornata al 30/10/2018, allegata alla relazione notarile.

In merito ai beni oggetto di procedura va precisato quanto segue.

I beni originariamente presenti nell'atto di pignoramento erano i seguenti:

A. In Comune di Santadi C.F. Sez. F Foglio 5 part 625 9,5 vani

B. In Comune di Narcao C.T.

1. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 119

2. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 126

3. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 145

4. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 146

5. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 173

6. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 955

7. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 956

8. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 957

9. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 965

10. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 966

11. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice “sub.”) 967

12. F. 502 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 968

13. F. 608 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 171

14. F. 608 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 185

15. F. 608 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 219

16. F. 608 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 288

17. F. 608 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 77

18. F. 610 part. (erroneamente nell'atto si dice "sub.") 265

In data 23/09/2020 la parte creditrice ha rinunciato al pignoramento dei beni di cui al punto B che precede, consentendo la cancellazione della relativa trascrizione.

Storia catastale

Sulla base della visura storica e della planimetria catastale acquisita dal sottoscritto non si riscontrano modifiche e non sussistono dubbi sulla corretta descrizione dell'immobile in Catasto Fabbricati, nonostante la planimetria catastale contenga delle imprecisioni.

L'unità immobiliare è quella, in Comune di Santadi, distinta in catasto fabbricati alla Sez. F Foglio 24 part. 625 (senza sub), piani terreno, primo, categoria A3 classe 2 vani 9,5 rendita € 421,95.

L'ultimo accatastamento è avvenuto il 26/07/1986, a seguito di un condono. In quella occasione venne individuato anche il lotto di pertinenza del Catasto Terreni, che risulta diverso (con incongruenze che saranno dettagliate più in là) e più grande di quello visibile nella planimetria del Catasto Fabbricati. Quindi la maggior porzione di terreno individuata in tale lotto (contraddistinto oggi come F 605 part 629 in C. T.) rimarrebbe in una condizione ambigua, di cui non si conosce con

chiarezza il proprietario, in quanto nell'atto di compravendita non si fa menzione del Catasto Terreni. Tuttavia l'interpretazione del sottoscritto è che il lotto del Catasto Terreni, una volta eseguito il tipo mappale, non può che seguire il destino del bene individuato in Catasto Fabbricati **(salvo diversa interpretazione del Giudice)** e che quindi anche la maggior porzione di terreno visibile in Catasto Terreni entrò nella proprietà dei debitori e ricade oggi nel raggio di azione del pignoramento.

Storia ipotecaria

Non si sono riscontrati atti mancanti.

La continuità del possesso deve essere verificata a partire dal 2002 (v. relazione notarile e All. 04) e l'atto di riferimento diventa la successione di Cani Alessandro citata nella relazione notarile, oltre ai titoli edilizi.

Quesito 2b “predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli”

Sulla base delle verifiche effettuate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono quelle di cui all'Allegato 05. Corrispondono con quelle rilevate nella relazione notarile.

Quesito 2c acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

La planimetria catastale (Catasto Fabbricati) è riportata in All. 06. La mappa del Catasto Terreni è riportata in All. 11.

Quesito 2d acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali

acquisti mortis causa non trascritti;

La provenienza ultraventennale è desumibile, come detto, dalla relazione notarile. Le ulteriori verifiche eseguite dal sottoscritto ne confermano le conclusioni, ossia risulta confermata la continuità delle trascrizioni (v. All. 03, 04).

Quesito 2e verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso

Il certificato è riportato in All. 07.

Quesito 3 descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 2/10/2021 (v. All. 02). Presso l'immobile era presente la Sig.ra Yyyyyy Yyyy, debitrice e moglie dell'altro debitore, Sig. Xxx Xxxxxxx, mentre questi sembra sia domiciliato altrove.

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Santadi. L'indirizzo viene descritto come Via Morimenta de Basciu sia nella visura catastale (dove il civico è il n. 7) sia nel pignoramento (dove il civico è il n. 13) ma la via viene anche denominata via Is Sinzus, riferendosi poi alla località Morimenta de Basciu.

L'edificio non è ubicato nel centro urbano di Santadi ma in una delle unità

insediative che ne punteggiano il territorio.

Si tratta di unità insediative minime, formate da una decina di case, a cui verosimilmente in origine faceva capo un'unità produttiva di stampo agro-pastorale, forse con legami di parentela fra gli abitanti.

Quella in oggetto è formata da circa 7 case oltre a vari locali a servizio delle attività agricole.

L'abitazione in oggetto (v. All. 08) ha accesso pedonale dalla via Morimenta de Basciu mediante un cortile comune fra diverse unità abitative: su questo cortile si apre la porta dell'ingresso a piano terra (v. All. 09 foto 01, 02). Tale cortile è appresentato nella planimetria catastale allegata all'atto di acquisto da parte dei debitori.

L'abitazione gode anche di un accesso carrabile affiancato al precedente (v. foto 03) ad alcuni metri di distanza: un cancello aperto sulla via Morimenta consente di percorrere un vialetto che serve diverse altre unità abitative. Una diramazione del vialetto porta nel cortile posteriore, di proprietà esclusiva, dell'abitazione. Questa diramazione non è citata esplicitamente nell'atto di compravendita, né ha una perfetta corrispondenza con la mappa del catasto terreni, nella sua configurazione attuale (v. All. 11). Infatti la diramazione che collega il vialetto al cortile posteriore della casa risulta catastalmente appartenente ad altra proprietà (il mappale 688 in C.T.). Tuttavia si è verosimilmente formata una servitù di passaggio, anche perché essa è asfalta.

Considerando anche la maggior porzione di area cortilizia ravvisata nel mappale del Catasto Terreni, si nota che questo, più a valle, è in parte attraversato dal vialetto prima menzionato senza che il fatto trovi

riscontro nella mappa (v. All. 11), quindi anche in questo caso si potrebbe rilevare una servitù di passaggio, ma a vantaggio di terzi.

L'unità immobiliare si compone di due piani fuori terra, nonché di un'area cortilizia di proprietà esclusiva ubicata sul retro (rispetto alla Via Morimenta) dell'edificio: qui si aprono gli accessi di un grande deposito, e di una rimessa, oltre all'accesso posteriore dell'abitazione. In effetti, data la contiguità di questo accesso con i parcheggi e la privacy di cui gode, nell'uso attuale questo finisce per essere l'accesso principale.

La costruzione ha struttura con muri portanti in laterizio, di spessore 50 cm e oltre, a piano terra e muri in blocchi di calcestruzzo da 30 cm circa a piano primo. Tuttavia si sono sovrapposte nel tempo diverse aggiunte e modifiche generalmente realizzate con blocchi di calcestruzzo.

Costruttivamente il deposito, la rimessa ed il forno affacciati sul cortile interno appaiono aggiunte successive realizzate con la massima economia possibile, con muri in blocchi di calcestruzzo.

La copertura è a falde ovunque salvo che nel terrazzo a livello del primo piano (posto sopra il deposito appena menzionato) dove il solaio è fatto con pignatte e putrelle (ossia travi in acciaio). Per quanto concerne le coperture a falde, queste sono realizzate con pannelli ondulati di cemento amianto, la cui intelaiatura di sostegno è in legno nella rimessa, ed in acciaio nel corpo principale. Qui l'accesso al sottotetto era particolarmente difficoltoso e non privo di pericoli, per cui si è deciso di rinunciarvi. Le condizioni dei pannelli in cemento amianto infatti non si possono ritenere ottimali, sia in ragione dello stato conservativo di quelli visibili, sia per la presenza, a primo piano, di qualche infiltrazione.

Nel dettaglio la descrizione degli ambienti è la seguente, partendo dalla porta di ingresso sul retro (v. All. 08 e 09):

- *Disimpegno*: accedendo dal loggiato affacciato sul cortile interno posteriore si entra in un disimpegno, che collega sulla sinistra di chi entra il WC, sulla destra la cucina e sull'ultimo lato il locale di ingresso dal prospetto principale; il pavimento è in monocottura con dimensioni circa 40x40, il portoncino esterno è in alluminio anodizzato e vetri, le porte interne in legno, le pareti sono intonacate al civile (v. foto 12).
- *Cucina*: l'infisso esterno è in legno di recente realizzazione (v. foto 11), il pavimento è in gres monocottura di dimensioni 40x40, pareti e soffitto sono intonacate al civile con tinta bianca; il lato attrezzato ha rivestimento con piastrelle 15x15 fino a circa 2 m di altezza; è dotata di camino. Una porta dà accesso ad un piccolo deposito (v. foto 13, 14).
- *Dispensa*: prosegue con le stesse caratteristiche della cucina, salvo che il rivestimento in piastrelle arriva a circa 1 m di altezza (foto 15).
- *Bagno*: Infissi interni come sopra, infisso esterni in legno appartenente alla costruzione originale; al momento del sopralluogo risultavano in corso lavori di manutenzione straordinaria, pertanto non è possibile dare una descrizione definitiva dell'ambiente (v. foto 16, 17).
- *Ingresso*: pavimento come quello del disimpegno. Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato e vetro ed è dotato di una

controporta – sempre in alluminio – sul lato esterno. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore arancione con effetto spugnato (foto 18, 19).

- *Soggiorno*: vi si entra dall'ingresso mediante una grande porta a vetri in legno. Il pavimento continua con lo stesso materiale dell'ingresso e del disimpegno; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate come nell'ingresso. La finestra è in alluminio anodizzato (foto 20, 21).

Nell'ingresso è posta una scala – con rivestimento in Biancone Tirreno e parapetto in ferro - che collega il primo piano.

Al piano primo si trovano tre camere da letto, un cucinotto ed un bagno, oltre ad un disimpegno ed un piccolo deposito.

- *Disimpegno*: il pavimento 40x40 è in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile tinteggiati di bianco. Le porte sono tutte in legno (foto 22).

- *Bagno*: il pavimento è realizzato in piastrelle 15x15 di colore oca scuro. Le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,50 m con piastrelle chiare. Sono presenti lavandino, bidet, WC, doccia.

Infisso esterno in alluminio anodizzato (la finestra dà sulla veranda chiusa) (foto 23, 24, 25, 26).

- *Cucinotto*: Prosegue con le medesime caratteristiche del disimpegno, salvo il fatto che il lato attrezzato ha un rivestimento con piastrelle 10x10 fino ad un'altezza di circa 1,50m (foto 27, 28, 29).

- *Camera da letto 1*: il pavimento prosegue senza soluzione di

continuità dal disimpegno, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile tinteggiati di bianco. La finestra è in alluminio anodizzato e si apre sulla veranda chiusa di seguito descritta (foto 30, 31).

- *Camera da letto padronale (n. 2):* prospetta sul fronte principale dell'edificio, prosegue anche qui il pavimento del disimpegno. Le pareti sono intonacate al civile tinteggiate color bianco, il soffitto è intonacato al civile tinteggiato di bianco. La finestra è in alluminio anodizzato (foto 33-34).

- *Camera da letto n. 3:* ha caratteristiche analoghe alle precedenti. Il colore di soffitto e pareti è un rosso pompeiano (salvo la parete di ingresso che è di colore bianco). Ha accesso al balcone posto sul prospetto principale mediante porta-finestra in alluminio anodizzato e vetro (foto 35, 36).

- *Veranda chiusa:* Dal cucinotto si accede alla veranda chiusa mediante una porta a vetri in alluminio anodizzato. Gli infissi esterni sono anch'essi in alluminio anodizzato. Le pareti sono interessate da fenomeni di umidità derivanti dai ponti termici (foto 37).

- *Terrazza:* dalla veranda chiusa si accede alla terrazza; questa è contornata su tre lati da parapetti in muratura (sul terzo lato è la casa stessa). Il pavimento non è rifinito e rimane a vista la guaina impermeabilizzante, che pertanto è suscettibile di infiltrazioni. È dotata di un barbecue di discrete dimensioni per quanto non rifinito (foto 38, 8-10).

- *Piccolo deposito:* vi si accede unicamente dalla terrazza sopra

descritta ed una scala retrattile consente di accedere al sottotetto. La porta di ingresso è parzialmente murata (foto 39, 40).

Come detto un grande deposito ed una rimessa hanno accesso esclusivamente dal cortile interno.

- *Deposito*: le pareti, in blocchi di cemento, lasciano tale materiale a vista, in quanto l'intonaco è assente sia dal soffitto (dove sono visibili le pignatte ed i profili metallici che le sorreggono) che dalle pareti. Il pavimento è in battuto di cemento. Il portone di accesso ha due grandi ante di acciaio (foto 41-43).

- *Rimessa*: Caratteristiche analoghe al precedente, salvo che il soffitto lascia vedere la copertura in cemento-amianto. Il portone di accesso è in acciaio zincato ed è basculante: appare di recente realizzazione ed installazione (foto 44-46).

Per quanto riguarda gli impianti, non si sono notati caloriferi. L'impianto elettrico verosimilmente è stato rimaneggiato nel tempo non da professionisti, quindi si deve ritenere da rivedere.

Gli identificativi catastali sono già stati riportati: Catasto Fabbricati, Comune di Santadi, Sez. F Foglio 24 Part. 5551 cat. A/3, classe 2 consistenza 9,5 vani rendita € 421,95.

Le superfici nette (calpestabili) sono mostrate nel dettaglio in All. 10 (Sup. netta aree coperte e Sup. netta aree scoperte).

Si è voluto tenere conto delle irregolarità urbanistiche riscontrate, e dettagliate più avanti.

Perciò viene presentata in primo luogo la consistenza dell'immobile come

risulta allo stato attuale: le aree coperte ammontano a 194 mq e quelle scoperte a 302 mq.

Nel rispondere al quesito 6 si sono delineate due ipotesi, a seconda di come l'amministrazione comunale (o eventuale altro soggetto pubblico) intenda interpretare le situazioni irregolari riscontrate, eliminando dal conteggio le superfici abusive non regolarizzabili.

Nella ipotesi A la consistenza delle aree calpestabili coperte da considerare è di **63 mq** mentre quelle scoperte ammontano a **282 mq**.

Nella ipotesi B l'area calpestabile coperta risulta di **171 mq** mentre quella scoperta risulta di **286 mq**.

Quesito 4 accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, [...]

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento unicamente agli identificativi del Catasto Fabbricati, che non lasciano adito ad ambiguità.

L'immobile è quello contraddistinto in Catasto Fabbricati in Comune di Santadi alla Sezione F Foglio 5 part. 625 senza sub., 9,5 vani, cat. A/3.

Tuttavia si deve sottolineare che rispetto alla planimetria del Catasto Fabbricati la situazione reale si presenta diversa, infatti (v. All. 18 prima pagina):

- la rimessa esistente sul cortile posteriore non è rappresentata nella planimetria catastale;
- il forno (di ragguardevoli dimensioni) contiguo alla precedente rimessa non è rappresentato nella planimetria catastale;
- il balcone a primo piano esistente sul prospetto principale non è

rappresentato nella planimetria catastale;

- la veranda a piano primo, posta nel prospetto posteriore, è rappresentata senza gli infissi che la racchiudono;

- oltre a ciò la scala che collega direttamente il cortile al piano terra

con la terrazza a piano primo è diversa da quella rappresentata

così come la veranda aperta sul terrazzo è diversa da quella

visibile nella planimetria catastale;

- le scalette di accesso a piano terra, poste sul retro, non sono rappresentate.

Ulteriore elemento a cui si è accennato in precedenza è il vialetto

carrabile (v. All. 11): precisato che esso non viene rappresentato

neanche come bene comune nella planimetria catastale allegata all'atto

di compravendita dei debitori, né vi viene citato, l'uso pratico è quello di

dare accesso carrabile ai diversi edifici presenti nel comparto.

Riferendosi poi alla mappa del Catasto Terreni (v. All. 11), si riconosce

che qui il vialetto (mappale 631) ha una conformazione diversa da quella

reale, specie per il fatto che la diramazione – esistente nella realtà - con

l'immobile di cui qui ci si occupa non vi è presente, Tale piccolo tronco in

effetti appartiene al mappale 688, ma nella realtà è asfaltato, il che

farebbe intendere un uso consolidato a viabilità. Il vialetto contraddistinto

dal mappale 631 è il risultato di un frazionamento del vecchio mappale

31 che apparteneva alla famiglia Cani, ai cui componenti è tuttora

intestato catastalmente.

Per ultimo si lascia l'elemento più problematico.

Come si è detto nella risposta al quesito 2a, in Catasto Terreni il lotto nel

complesso maggior ha ampiezza che non in Catasto Fabbricati; inoltre il fabbricato ha forma diversa e diverso posizionamento sul lotto, tanto che – oltre al cortile posteriore – la mappa del C.T. rappresenta un cortile anteriore esclusivo (inesistente). Riguardo a quest'ultimo aspetto deve essere corretto l'errore, ma non si hanno ripercussioni sui connotati della proprietà. Viceversa la maggior ampiezza del cortile posteriore in Catasto Terreni, rispetto alla planimetria del Catasto Fabbricati (che è quella allegata a suo tempo all'atto), determina un dubbio sui confini della proprietà.

Si ritiene che, dato anche il fatto che le due sezioni del catasto furono aggiornate contestualmente e che la visura del Catasto Fabbricati cita il tipo mappale del Catasto Terreni, debbano far fede i confini che esso individua.

Quesito 5 proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati [...]

La pratica dovrebbe essere fatta dopo la regolarizzazione urbanistica.

Quesito 6 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive

modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

L'edificio ricade in zona "E4" Agricola rurale secondo il PUC adottato nel 2004 e approvato nel 2009. Sulla base delle ricerche effettuate, risulta che nel 1976 era vigente il Programma di Fabbricazione approvato nel 1971, secondo il quale l'immobile in parola ricadeva in zona agricola e questa era regolata essenzialmente da un indice di fabbricabilità di 0,10

mc/mq con lotto minimo di 2.000 mq e distanza dai confini minima di 5

m. Ci fu una variante nel 1975 non influente dal punto di vista delle zone agricole.

Nel 1981 venne approvato un nuovo Programma di Fabbricazione che

assumeva le novità del c.d. Decreto Soddu e le zone agricole erano

regolate da un indice di 0,03 mc/mq per le abitazioni e 0,10 mc/mq per

immobili speciali destinati alla produzione agricola, con lotto minimo di

10.000 mq e distanza dai confini di 6 m per le abitazioni e 10 m per i

fabbricati produttivi rurali.

Premessa

Vengono esaminate le diverse pratiche edilizie che risultano agli atti. Si

procederà prima alla loro descrizione, in secondo luogo saranno

evidenziate le modifiche succedutesi fra una pratica e l'altra

focalizzandosi sulle difformità ed infine sarà delineato il percorso per la

regolarizzazione dell'immobile. Date le irregolarità riscontrate, risalenti in

certi casi a tempi remoti, si delineano due possibili linee di

interpretazione che l'ufficio tecnico comunale potrebbe assumere: una

secondo cui sostanzialmente è possibile la revoca dei titoli autorizzativi in

quanto le pratiche contengono omissioni tali che non trova applicazione

l'art. 21-novies della L 251/1990 (ipotesi A) e l'altra secondo cui invece la

revoca dei titoli non è possibile in quanto fu l'ufficio tecnico comunale a

valutare in maniera errata la situazione (ipotesi B) di termini per la revoca

sono ormai trascorsi.

Licenza edilizia del 1976

La prima pratica rinvenuta presso il Comune di Santadi risale al 1976

(Licenza edilizia n. 22/1976, v. All. 13) e riguarda la sopraelevazione di un preesistente fabbricato a muri portanti piuttosto spessi. Non si è rinvenuta una licenza edilizia che riguardasse questo vecchio fabbricato, ma evidentemente l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi ritenne che non vi fossero ragioni ostative alla sopraelevazione derivanti da una sua eventuale illegittimità. In ogni caso le foto aeree del 1968 (ed anche quelle del 1977) consentono di riconoscere che un simile fabbricato esisteva nel lotto, dal che si ritiene di poter desumere che esso fosse preesistente alla L. 765/1967. In più, già la mappa di impianto del Catasto Terreni (risalente orientativamente al 1930) rappresenta un fabbricato apparentemente analogo al piano terra menzionato.

Si tratterebbe quindi di una edificazione in zona esterna al centro abitato esistente da tempi remoti.

L'edificio che risultava dal progetto di sopraelevazione differiva da quello attualmente esistente per l'assenza di verande nel lato posteriore e balcone a piano primo sul lato strada. Inoltre nella planimetria non veniva rappresentata la rimessa (col forno). Anche la distribuzione interna ed i prospetti risultavano lievemente diversi dallo stato attuale.

Il magazzino, è per così dire rappresentato in maniera ambigua (linee tratteggiate in un prospetto, il solo ingombro – ed incompleto – in planimetria, del tutto assente nella planimetria generale), come se formasse un manufatto precario (come una tettoia o un rudere). Anche di alcuni fabbricati contigui veniva indicata la presenza senza che la rappresentazione fosse completa.

Venivano indicati come lotto di pertinenza i mappali 31 e 32 (della sez. F

foglio 5) di 17.255 mq; l'abitazione ricadeva in parte o del tutto nel mappale 32 (come risulta anche dal successivo accatastamento del 1986) ma la superficie del lotto non poteva essere sicuramente di 17.255 mq in quanto la somma delle superfici dei mappali derivati dal 31 e 32 ammonta a 7.195 mq.

A ciò si aggiunga che nel mappale 31 insistevano fin dagli anni '60 tutta una serie di altri edifici della cui presenza non si dà atto nel progetto presentato. Ad oggi è un'impresa ardua, se non impossibile, ricostruire l'esatta consistenza di questi ulteriori fabbricati, ma osservando la foto aerea del 1968, la si può determinare a grandi linee (v. All. 18).

1. il fabbricato oggi insistente sul mappale 626 (che ricade all'interno del vecchio mappale 31) del Catasto Terreni sembra avesse all'incirca le dimensioni che si osservano nella mappa del Catasto Terreni (a parte un tratto che ne rappresenta circa il 15%). Esso non è rappresentato nella tavola grafica.

2. Nel conteggio della volumetria non si teneva neanche conto del fabbricato oggi insistente sul mappale 688. Esso tuttavia appartiene a quei fabbricati indicati o rappresentati solo parzialmente nella tavola grafica di progetto

3. Un ulteriore fabbricato ricadente in gran parte nel vecchio mappale 30 era rappresentato solo parzialmente.

4. Si è già detto del magazzino rappresentato anch'esso parzialmente.

Pur senza effettuare un rilievo di dettaglio di questi fabbricati è possibile dalle foto aeree e dalle risultanze del Catasto Terreni affermare che essi

rendevano l'indice di fabbricazione saturo già nel 1976, essendo il massimo raggiungibile pari a 0,10 mc/mq secondo il Programma di Fabbricazione allora vigente, ed essendo il rapporto di cubatura ante-intervento reale stimato di circa 0,13 mc/mq. Infatti anche ipotizzando che tutti i fabbricati allora non si elevassero oltre il piano terra, si giungerebbe a questo rapporto di cubatura.

D'altra parte alcuni di essi erano indicati come presenti, ma l'Ufficio Tecnico Comunale non richiese una migliore precisazione della loro consistenza, in vista del calcolo dei volumi.

In sostanza il progetto inoltrato all'amministrazione comunale conteneva diverse omissioni ed errori.

Seguendo criteri di valutazione restrittivi si dovrebbe affermare che la validità della licenza edilizia risulta inficiata da quegli errori ed omissioni, e che inoltre il magazzino non risulta esistente in quanto non compiutamente rappresentato (ipotesi A).

Ma sembra che il criterio di valutazione dell'Ufficio Tecnico fosse quello di disinteressarsi di quanto era estraneo al fabbricato oggetto di sopraelevazione sia in termini di stato dei luoghi sia sotto l'aspetto del rispetto dell'indice di fabbricabilità. Gli errori presenti allora sarebbero frutto di una interpretazione sbagliata delle norme, ma condivisa anche dall'allora Ufficio Tecnico Comunale, e si potrebbe concludere che ci si trova al di fuori del campo di applicazione della revoca in autotutela ai sensi dell'art. 21-nonies L. n. 241/1990 e la licenza edilizia risulterebbe valida (ipotesi B).

(Rapportando comunque la cubatura finale del solo fabbricato oggetto di

sopraelevazione alla superficie reale dei mappali 31 e 32 il rapporto di cubatura risulterebbe rispettato.)

Domanda di condono edilizio del 1986

Nel 1986 venne inoltrata domanda di condono edilizio (v. All. 14). Essa era corredata dai pagamenti di sanzioni ed oneri concessori, da fotografie e dalla planimetria catastale (l'unico elaborato grafico presente ed in realtà non proprio corrispondente alle fotografie).

La pratica riguardava la realizzazione "di un balcone ed una veranda". Si dovrebbe desumere da questa descrizione che ci si riferisca al balcone posto su prospetto principale e la veranda sul prospetto posteriore entrambi a primo piano, ma la superficie condonata è di 37,5 mq, dal che sembra di poter dedurre che anche la veranda posta nel cortile posteriore a piano terra fa parte delle opere condonate.

Il balcone non è rappresentato nella planimetria catastale allegata, ma è visibile dalle fotografie.

Del magazzino a servizio dell'abitazione si dà una restituzione grafica completa, ma sembra che esso non fosse oggetto di condono: il tecnico evidentemente (e forse ottimisticamente) ritenne che esso fosse stato adeguatamente rappresentato nella pratica del 1976. Ma se così si deve interpretare la situazione, esiste comunque qualche differenza da rilevare (v. All. 18): il tetto, che nel 1976 era ad una falda inclinata, ora è una copertura piana accessibile mediante un sistema di scale. Il relativo parapetto non è rappresentato nella planimetria catastale, ma è riconoscibile in una fotografia allegata.

Inoltre la forma e le dimensioni del magazzino sono oggi diverse da

quelle rappresentate: il sottoscritto non ha dubbio sul fatto che il magazzino rappresentato nella planimetria catastale del 1986 e raffigurato nelle fotografie associate al condono sia lo stesso che ancora oggi si vede; occorre capire se si possa prendere atto del fatto che il rilievo è errato o se occorre inoltrare una pratica di accertamento di conformità.

Si deve precisare che l'accatastamento dell'immobile al Catasto Urbano, di cui fu inoltrata la documentazione, implicò un aggiornamento al Catasto Terreni – fatto, questo, non evidenziato come oggetto della pratica di condono – che si esplicava nella notevole diminuzione del lotto di pertinenza: da circa 7.200 mq (ma: dichiarati nel 1976 17.255 mq) si passava ai 390 mq della situazione attuale con un notevolissimo incremento del rapporto di cubatura.

Rispetto alla licenza edilizia del 1976 si nota una serie di altre modifiche senza aumento di superfici o volumi, quali lo spostamento di una scala interna, con conseguente modifica dei prospetti, diversa distribuzione interna, andamento delle falde del fabbricato lievemente diverso: dato che furono versate £ 450.000 per opere abusive senza aumento di superficie, queste potrebbero essere identificate in quelle modifiche.

Dall'esame della pratica di condono si desume che essa non giunse a termine in quanto non venne rilasciata la concessione in sanatoria (o un diniego) ed infatti lunghi anni dopo questa presentazione, e precisamente nel 1998, venne richiesta dal Comune una integrazione, inerente il calcolo dei volumi (anche se in realtà non era stato dichiarato nella pratica alcun incremento volumetrico) e le verifiche di cui all'art. 40

comma 3 lettere a) e c) della l.r. 23/1985, ossia una descrizione generale delle opere e la dichiarazione di quale fosse il loro stato di avanzamento con asseveramento della salubrità e della sicurezza statica dell'edificio.

Si davano dieci giorni per provvedere, ma non si comprende esattamente a partire da quale data di decorrenza, visto il linguaggio un po' involuto utilizzato. Non risulta che i proprietari di allora dessero risposta ma in effetti non esiste neanche un diniego esplicito.

Autorizzazione edilizia del 1988

Nelle more della definizione del condono nuove pratiche venivano presentate al Comune di Santadi, la prima delle quali risale al 1988 (Aut. Ed. 25-1988 v. All. 15). Con essa il [REDACTED] richiedeva di demolire una "stanzetta" con muri in malta di fango e pietra e con tetto in canne e tegole, e ricostruirla utilizzando materiali moderni quali blocchi in calcestruzzo e lamiere in eternit (cemento amianto). Non sono presenti elaborati grafici o riferimenti catastali quindi non è possibile stabilire con certezza a quale costruzione il Sig. Cani si riferisse, per quanto egli specificasse che si trattava della sua residenza in Via Morimenta n. 6 (ma nel 1986 si parlava del civico 7). Potrebbe anche trattarsi della rimessa a servizio dell'abitazione, ma data la confusione e l'incompletezza della pratica non lo si può certamente affermare: d'altra parte nella successiva pratica del 1989 tale rimessa non appare.

Autorizzazione edilizia del 1989

La pratica (v. All. 16) era finalizzata alla chiusura con vetrate della veranda presente a piano primo, rivolta verso il cortile posteriore e nel realizzare una sorta di pensilina sul fronte del magazzino a servizio

dell'abitazione. Si dava atto che la veranda da chiudere era oggetto della domanda di condono edilizio non ancora evasa. Tuttavia si deve rilevare che gli infissi che racchiudono oggi la veranda sono diversi da quanto si vede negli elaborati grafici.

L'autorizzazione era la n. 75/1989.

Ulteriore elemento da tenere in conto è il fatto che già con l'accatastamento del 1986 il lotto di pertinenza dell'edificio non era più quello del 1976 (7.195 mq) ma era quello che oggi è identificato come mappale 629, di 390 mq di superficie nominale.

Nella mappa presente negli elaborati grafici dell'autorizzazione 75/1989 il lotto di pertinenza è la somma dei mappali frazionati 32a e 31e. La somma di questi mappali come rappresentata nell'elaborato grafico è uguale al menzionato mappale 629 salvo un piccolo tratto di viabilità di circa 34 mq (forse per un errore grafico fatto da chi presentò la pratica).

Ai fini del rispetto della volumetria massima ammessa dagli strumenti urbanistici allora vigenti con la pratica del 1989 si incrementava una cubatura che già superava il massimo consentito. Infatti il Programma di Fabbricazione approvato nel 1981 a seguito dell'emanazione del Decreto Floris (1983) contemplava un indice di 0,03 mc/mq per le abitazioni, ancora più contenuto rispetto al precedente di 0,10 mc/mq, che già era stato sfiorato. Ma il Comune non rilevò questa incongruenza.

Autorizzazione edilizia del 1990

Detta autorizzazione, la 57/1990, riguardava la recinzione del lotto. Non sono presenti elaborati grafici o riferimenti catastali, ma solo l'indirizzo, dal quale fatto si desume che si dovrebbe trattare sempre dell'immobile

di cui alla autorizzazione del 1989. In ogni caso l'assenza di elaborati grafici impedisce di apprezzare i connotati dell'intervento, nonché la conformità dello stato attuale al titolo edilizio.

Difformità riscontrate

1. Licenza edilizia del 1976, La pratica "madre" di tutte le altre è quella del 1976. Essa può essere valutata con un criterio restrittivo dal quale si desumerebbe la sua invalidità: ne conseguirebbe che può essere salvato come legittimamente costruito solo il piano terreno, ossia la preesistenza, ad esclusione del magazzino (ipotesi A).

Viceversa utilizzando un criterio più largo (ipotesi B) si considererebbe il presumibile punto di vista dell'Ufficio Tecnico nel 1976, il quale non ritenne di dover verificare puntualmente la cubatura che effettivamente veniva a realizzarsi sul lotto - in rapporto alla sua superficie - concentrandosi unicamente sulla costruzione da sopraelevare; infatti non venne richiesta la dimostrazione in dettaglio della consistenza degli altri fabbricati e della loro cubatura che non era perciò verificabile . Utilizzando questo criterio la sopraelevazione sarebbe lecitamente realizzata ed il magazzino dovrebbe considerarsi una preesistenza, sia pure non mostrata graficamente in modo compiuto .

2. Condono edilizio del 1986. Nonostante l'assenza di una relazione e di elaborati grafici specifici (salvo la planimetria catastale) impedisca di avere un quadro immediatamente intellegibile dei lavori che vennero intrapresi, si può affermare che

I) Verande aperte. All'edificio risultante dai lavori del 1976

vennero aggiunte verande aperte- sia a piano terra che a piano primo - nel prospetto posteriore. Nella Ipotesi A queste

opere si configurano come elementi di complemento di un

intervento illecito; risulterebbero a tutt'oggi non sanate, e non

sanabili, ad eccezione della veranda a piano terra, sanabile

mediante accertamento di conformità. Considerando l'Ipotesi

B le opere sono sanabili in quanto l'intervento del 1976

sarebbe lecito; esse dovrebbero essere sanate mediante il

completamento della pratica di condono ovvero essere

considerate implicitamente sanate dalla autorizzazione n.

75/1989.

II) Balcone del prospetto principale (l'assenza dalla planimetria

catastale è compensata dalla raffigurazione nelle foto):

anch'esso rappresenta l'ampliamento di un intervento illecito.

Nella Ipotesi A questa opera si configura come elemento di

complemento di un intervento illecito; risulterebbe a tutt'oggi

non sanata, e non sanabile. Considerando l'Ipotesi B l'opera è

sanabile in quanto l'intervento del 1976 sarebbe lecito; essa

dovrebbe essere sanata mediante il completamento della

pratica di condono.

III) Fu realizzata una diversa distribuzione interna e modifiche dei

prospetti. Ipotesi A: per quanto riguarda il piano terra è

possibile un accertamento di conformità. Ipotesi B: portando a

termine la pratica di condono, queste modifiche risulterebbero

sanate.

IV) Il magazzino con accesso autonomo dall'esterno è chiaramente rappresentato nella planimetria (catastale) del condono, ma con diverse imprecisioni. In merito alle dimensioni in pianta, non corrispondenti con quelle attuali, il Comune – tenendo conto che trattasi di una preesistenza ante 1967 - potrebbe prendere atto che si tratta di una errata rappresentazione grafica o rilievo errato (Ipotesi B), mentre qualora ritenesse incompleta la rappresentazione del 1976, sarebbe necessaria la demolizione. (Ipotesi A);

V) Copertura del magazzino: questa evidentemente fu modificata tra il 1976 ed il 1986 senza titolo e tra l'altro nella planimetria del condono è mal rappresentata. Non essendo oggetto di condono, questo non è in grado di sanarla quand'anche la pratica fosse portata a termine (Ipotesi B): quindi occorre riferirsi alla successiva pratica del 1989. Nella Ipotesi A si è già detto che si dovrebbe procedere alla demolizione.

VI) Fu frazionato il lotto di pertinenza: nella ipotesi A è da revocare, nella ipotesi B potrebbe essere ritenuta o implicitamente inclusa nella autorizzazione 75/1989 o sanabile mediante la conclusione della pratica di condono.

3. L'autorizzazione edilizia del 1988 non può essere presa in considerazione in quanto non contiene sufficienti elementi per comprendere cosa si autorizzava.

4. Il contenuto dell'autorizzazione edilizia del 1989 era costituito dalla

parziale chiusura con infissi in alluminio anodizzato della veranda, prima aperta, presente al piano primo. Ipotesi A: l'autorizzazione si deve ritenere inefficace in quanto "appendice" di una costruzione che deve ritenersi abusiva. Ipotesi B: la sopraelevazione del 1976 è lecita e quindi l'autorizzazione edilizia è valida, tuttavia la planimetria della veranda chiusa non risulta conforme con lo stato attuale, in quanto la finestra della camera da letto che si sarebbe dovuta aprire – secondo il progetto – sullo spazio esterno a fianco della veranda chiusa, nella realtà si apre al suo interno, perciò occorre ripristinare lo stato assentito con lavori.

Il magazzino a piano terra veniva rappresentato nuovamente con dimensioni non congruenti con lo stato attuale (ma analoghe alla planimetria catastale del 1986). sotto questo aspetto si può ritenere che il comune riconosca che esso non sia stato modificato dal 1967 (ipotesi B come già detto poco sopra) e che esista solo un errore nel rilievo; in caso contrario sarebbe da demolire (ipotesi A). Per quanto riguarda la copertura nel caso di demolizione della parte sottostante (ipotesi A), non ci sono questioni da discutere; in caso di mantenimento della parte sottostante (ipotesi B), l'autorizzazione 75/1989 implicherebbe la contestuale approvazione dello "stato attuale" ivi rappresentato, con copertura a terrazza.

Altra questione è il frazionamento dei mappali 31 e 32, che viene rappresentato (sia pure con un errore grafico): se esso fosse ritenuto illecito fin dal 1986, non ci sono questioni da discutere:

Ipotesi A; mentre si potrebbe ritenere che la pratica del 1989 lo

riporta chiaramente e che quindi la sua autorizzazione ne

sancisce la regolarità: Ipotesi B

Ancora, erano rappresentate le scale esterne situate nel lato

posteriore del fabbricato: tale rappresentazione non è congruente

né con lo stato attuale né con le fotografie presenti nel condono,

che comunque sono conformi con lo stato rilevato dal CTU.

5. Dell'autorizzazione edilizia del 1990 non si può valutare la

rispondenza allo stato attuale in mancanza di elaborati grafici.

Comunque trattasi di opere di modesta entità.

Regolarizzazione urbanistica

Tirando quindi le fila delle precedenti considerazioni, per conseguire una

situazione regolare urbanisticamente, si discutono gli elementi emergenti

dall'analisi che precede con le soluzioni per la loro regolarizzazione:

(a) la casa preesistente alla sopraelevazione, come desumibile dalla

licenza edilizia del 1976 si può ritenere regolare urbanisticamente

quanto alla volumetria;

(b) la sopraelevazione del 1976 nell'ipotesi A è da demolire ed

occorre realizzare una copertura a falde (v. planimetria del lotto

nella pratica del 1976); nell'ipotesi B si può considerare regolare

senza necessità di pratiche edilizie o lavori

(c) il magazzino a piano terra nell'ipotesi A è da demolire in quanto

non rilevabile come volume preesistente nella pratica del 1976;

nell'ipotesi B le mura sono rappresentate sia pure non

compiutamente nel 1976 e poi vengono rappresentate

compiutamente nelle pratiche del 1986 e soprattutto nel 1989,

anche se il rilievo delle stesse non è corretto ed il comune deve prendere atto dell'errore.

(d) la copertura dello stesso magazzino nell'ipotesi A è da demolire

con il resto della costruzione; nell'ipotesi B si considera

implicitamente assentita con la pratica del 1989, anche se è

chiaro che fu modificata tra il 1976 ed il 1986.

(e) la distribuzione interna del fabbricato principale ed i relativi

prospetti sono stati modificati tra il 1976 ed il 1986: nell'ipotesi A

occorre un accertamento di conformità limitato al piano terra del

fabbricato principale; nell'ipotesi B si deve sanare la situazione

con il completamento della pratica di condono ove le modifiche si

considerano ricomprese nelle £ 450.000 versate a suo tempo.

(f) il frazionamento del lotto (dai primitivi mappali 31 e 32 di 7.192

mq ai mappali 32a e 31e di 390 mq) nell'ipotesi A il

frazionamento contravverrebbe le norme urbanistiche e sarebbe

da revocare, quanto meno sotto l'aspetto urbanistico. Nell'ipotesi

B sarebbe implicitamente assentito dall'autorizzazione n. 75/1989

(ma potrebbe ritenersi incluso anche nella pratica di condono del

1986).

(g) Veranda e balcone a piano primo: nell'ipotesi A devono essere

demoliti assieme al piano primo; nell'ipotesi B, dato che sono

inclusi nella pratica di condono, devono essere sanati col suo

completamente; ma sono anche presenti nell'aut. ed. 75/1989. In

ogni caso il comune dovrà prendere atto che alcune difformità

sono riconducibili a meri errori del rilievo, come rilevabile anche dalle fotografie allegate alla domanda di condono.

(h) Veranda a piano terra. Nell'ipotesi A la sua presenza insieme alle relative scalette di accesso deve essere sottoposta ad accertamento di conformità; nell'ipotesi B vale quanto detto al punto precedente nell'omologa ipotesi B.

(i) Chiusura della veranda a piano primo: nell'ipotesi A è da demolire insieme al piano primo; nell'ipotesi B occorre riportare gli infissi installati ad essere conformi con l'autorizzazione n. 75/1989.

(l) La rimessa ed il forno sono elementi non presenti nelle pratiche urbanistiche (un dubbio può venire per quella del 1988, ma non contiene elementi di valutazione sufficienti) e non sono desumibili da altre fonti (es. foto aeree storiche). Pertanto devono essere considerati manufatti abusivi la cui data di realizzazione non è accertabile; non è accertabile, in particolare, che essi risalgano a prima del 31/03/2003, termine ultimo per il condono di cui al L. 326/2003. Ed anzi la planimetria catastale associata all'atto di compravendita del 2004 non rappresenta questi elementi. Pertanto essi devono essere demoliti.

(m) in ogni caso devono essere rimosse le lastre in cemento-amianto presenti (Ipotesi A e B).

Costi per la regolarizzazione urbanistica - Ipotesi A

Per giungere ad una situazione regolare occorre effettuare adempimenti amministrativi ed eseguire lavori.

Per quanto riguarda i lavori, essi sono necessari per le situazioni di cui ai

punti (b) (c) (d) (g) (i) (l) (m) del paragrafo "Regolarizzazione urbanistica".

Il relativo computo è riportato in Allegato 20 (Ipotesi A) ed il loro importo ammonta a € 60.801,50, compresa la pratica catastale che ha un costo di € 1.100,00.

Gli adempimenti amministrativi consistono nell'accertamento di conformità del piano terra (e)(h), considerate le variazioni di prospetti e distribuzione interna: si stimano costi tecnici di € 2.000,00 e sanzioni per € 500,00, mentre la pratica catastale è stata già conteggiata. Il tutto è sintetizzato nella seguente tabella:

IPOTESI A – COSTI REGOLARIZZAZIONE	
Lavori regolarizzazione, compresi oneri di legge, costi tecnici, accatast.	€ 60.801,50
Accertamento di conformità – sanzioni	€ 500,00
Accertamento di conformità – costi tecnici	€ 2.000,00

Costi per la regolarizzazione urbanistica - Ipotesi B

Nella Ipotesi B i lavori consistono nel ripristino dello stato assentito per la veranda a primo piano, nella demolizione di rimessa e forno, oltre che nella rimozione delle lastre in eternit della copertura (punti (g)(h)(i) precedenti). I relativi importi compresi ribasso e oneri di legge ammontano a € 26.364,90. Vi si è inclusa la pratica catastale indicata al punto (c).

Sarà necessario ricorrere ad un tecnico per proporre al comune la presa d'atto delle circostanze di cui ai punti (c) (d) (f). Per quanto riguarda il punto (e), completamento della pratica di condono, occorre discuterla nel dettaglio.

Alla pratica di condono edilizio erano allegati i moduli prescritti dalla L.

47/1985, dai quali si desume che la superficie abusiva realizzata era di 37,2 mq e che essa non era una superficie interna: ci si riferiva ad una veranda ed un balcone. Fu quantificato a titolo di oblazione un importo pari a £ 450.000 per infrazioni che non avessero comportato aumento di superficie e volume e £ 561.250 per abusi con aumento di superficie, per totali £ 1.011.250 (ma furono versati £ 1.032.000). Inoltre furono versate £ 157.250 alla Tesoreria Comunale di Santadi, a titolo di anticipo su costo di costruzione e di urbanizzazione.

Non si affronta il discorso degli oneri di urbanizzazione, in quanto non si configura in questo caso incremento volumetrico, ed essi sono perciò nulli.

Dall'esame dei moduli allegati al condono si desume che furono commessi degli errori materiali nella loro compilazione.

La superficie dichiarata di 37,5 mq è superiore alla somma delle aree di balcone e veranda. Anche aggiungendo la veranda a piano terra si giunge ad una superficie di 28,7 mq.

Considerando poi lecita la sopraelevazione del 1976 (come previsto dall'ipotesi B) la realizzazione di verande e balconi non era illecita e quindi l'oblazione si sarebbe dovuta commisurare a 12.000 £/mq e non 25.000 £/mq. Anche le modifiche senza aumento di superficie sarebbero dovute essere sanzionate diversamente: non £ 450.000 ma £ 200.000 (in quanto nei moduli si dichiara che gli abusi risalgono al 1976).

Nel complesso le oblazioni sarebbero dovute essere pari a £ 406.800 e non £ 1.011.250.

Di fatto la differenza è un importo trascurabile tanto che non sarebbe

neanche conveniente intraprendere una pratica per recuperarlo a tanta distanza di tempo (il costo della pratica supererebbe quella differenza).

Per quanto riguarda gli oneri concessori, questi si riducono al costo di costruzione in quanto gli oneri di urbanizzazione sono commisurati all'incremento volumetrico, che in questo caso è nullo.

Sulla base dei contatti intercorsi, il Comune di Samassi non dispone allo stato dei dati necessari a determinare il contributo sul costo di costruzione (occorreranno ricerche di archivio), perciò se ne può dare solo una stima. Questa è riportata in All. 22 e si è valutato un importo di € 1.226,59 basato su un importo dei lavori stimato di £ 25.000.000,00.

Sintetizzando quindi i costi per la regolarizzazione sono:

IPOTESI B – COSTI REGOLARIZZAZIONE	
Lavori regolarizzazione, compresi oneri di legge, costi tecnici, accatast.	€ 26.364,90
Oneri concessori	€ 1.226,59
Anticipo oneri concessori	-€ 77,47

Quesito 7 dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerando le irregolarità urbanistiche, il frazionamento non appare un'opzione concretamente realizzabile.

Quesito 8 se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante

[...]

L'immobile è pignorato per intero.

Quesito 9. accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; [...]

L'immobile è occupato da uno dei debitori, la Sig.ra Yyyyyy Yyyy e dai figli dei debitori.

Quesito 10 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dall'estratto di matrimonio risulta che i debitori hanno sciolto il vincolo matrimoniale (v. All. 07).

Quesito 11 indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non risultano vincoli indicati nel quesito.

Quesito 12 verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non esistono sul bene oggetto di pignoramento gravami come quelli indicati nel quesito.

Quesito 13 determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Superficie commerciale e superficie catastale

La superficie commerciale è sostanzialmente una superficie lorda corretta mediante alcuni coefficienti che dipendono dalla destinazione degli spazi.

Viene calcolata anche la superficie catastale ex DPR 138/1998 All. C che è quella di riferimento della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Come sopra specificato, si sono contemplate due ipotesi in funzione dell'esito possibile della pratica di regolarizzazione degli abusi edilizi presenti, che portano a due diverse superfici di immobile residue. Il calcolo è riportato in All. 10 ed i risultati sono i seguenti.

Ipotesi A: Superficie commerciale: 99 mq; Superficie catastale (DPR 138/1998): 103 mq

Ipotesi B: Superficie commerciale: 204 mq; Superficie catastale (DPR 138/1998): 203 mq

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile in parola è ubicato nel comune di Santadi. L'abitazione si trova in una zona agricola in uno dei piccoli insediamenti che punteggiano il territorio di quel comune, in questo caso costituito da

circa sette case; la località è chiamata Morimenta de Basciu.

Essa dista dal centro di Santadi circa quattro chilometri.

L'insediamento di Morimenta de Basciu, come è intuibile, è caratterizzato da una bassissima densità insediativa. Rispetto ad abitazioni poste nell'aggregato urbano di Santadi non esistono quindi problemi di parcheggio ed inoltre le viste panoramiche sono particolarmente gradevoli. D'altra parte non esistono servizi essenziali a distanza pedonale e questo comporta inevitabilmente un uso costante di un'autovettura per soddisfare tutte le esigenze principali e, di conseguenza, una limitazione della platea dei possibili acquirenti.

L'ubicazione comporta anche un certo grado di isolamento, nonostante la presenza di alcune abitazioni contermini, con una certa diminuzione del senso di sicurezza.

Va evidenziato che l'abitazione è indipendente e che dispone di un'area cortilizia esclusiva dove possono trovare posto diverse autovetture.

In merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile, esso è, come già visto, il risultato della sopraelevazione e dell'ampliamento (nel 1976) di un immobile esistente da molte decine di anni, con un nucleo primitivo visibile nella mappa catastale di impianto risalente al 1930 circa.

La costruzione originaria appare molto solida, mentre sotto certi aspetti i lavori del 1976 furono condotti con un certo risparmio, a partire dagli infissi in alluminio anodizzato (adottati parzialmente anche al piano terra) proseguendo con le coperture in eternit, del quale materiale a quei tempi non esisteva una cognizione diffusa della pericolosità, ma comunque caratterizzava generalmente immobili industriali o legati alla produzione

agricola, non residenze, e terminando con i muri in blocchetti di calcestruzzo; infine l'ampliamento del magazzino a piano terra appare realizzato con il massimo risparmio di materiali.

Il fatto che furono realizzate diverse opere abusive è forse all'origine di qualche aspetto del fabbricato che rivela la mancanza della mano di un professionista delle costruzioni. Infatti, come già sopra evidenziato, la scala esterna che va da piano terra al terrazzo a primo piano in un punto ha altezza libera di circa 1,70m, manca poi la pavimentazione del terrazzo stesso dove rimane a vista la guaina impermeabilizzante (che dovrebbe essere protetta dal sole e dal passaggio di persone).

Lo stato manutentivo è generalmente discreto per quanto riguarda gli interni (v. All. 09), dove si nota la tinteggiatura recente della quasi totalità degli ambienti; fanno eccezione la veranda chiusa, dove si riscontrano estesi ponti termici e muffa, il bagno a piano terra (in corso di manutenzione), il ripostiglio a primo piano, la camera da letto posta sul versante posteriore (dove si nota qualche infiltrazione).

Gli esterni invece sono generalmente carenti di manutenzione come si può apprezzare dalla documentazione fotografica allegata.

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento a piano primo è affidato ad una stufa a legna, mentre a piano terra c'è solo un camino nella cucina (più eventuali stufe).

Trattandosi di abitazione lontana dal centro abitato non esiste la fogna urbana, pertanto le acque nere hanno quale recapito finale una fossa settica.

Mercato immobiliare locale

Le fonti consultate (v. All 24) sono l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e annunci immobiliari.

Il mercato locale è caratterizzato da un basso numero di compravendite, e non si sono trovati immobili del tutto assimilabili, quanto a ubicazione, a quello oggetto di indagine (eccetto uno), perciò si sono considerati immobili appartenenti al centro urbano di Santadi ed alle sue frazioni, nonché al centro urbano di Piscinas, comune che si può ritenere comunque perfettamente analogo ai fini del presente lavoro.

Dalle quotazioni dell'OMI emerge che per abitazioni economiche i valori si attestano tra i 450,00 ed i 600,00 €/mq. e per le abitazioni "civili" fra 500,00 €/mq e 650,00 €/mq. Dall'esame del mercato locale sembra che questa distinzione non abbia molto significato, in quanto si è rinvenuta una qualità abbastanza omogenea, ma soprattutto la consultazione diretta degli annunci immobiliari ha condotto a quotazioni più alte, pur tenendo presente che i prezzi che vi appaiono sono soggetti a ribasso.

L'analisi dei relativi dati consente comunque di valutare quale influenza possa avere la pezzatura dell'immobile sul prezzo, dato che, come è noto, immobili di piccole dimensioni possono conseguire prezzi unitari talora notevolmente superiori agli altri, mentre immobili di grande superficie risultano penalizzati in quanto un valore molto alto riduce generalmente la platea dei possibili acquirenti e rende comunque particolarmente impegnativo l'acquisto in confronto con un reddito medio.

Valutazione dell'immobile

Come detto il mercato immobiliare locale si presenta depresso ed il

campione di annunci immobiliari è esiguo, una volta eliminati quelli che non possono considerarsi appartenenti all'ordinarietà. Quindi a) in primo luogo si sono presi in considerazione anche centri abitati vicini (fatto che in realtà non comporta particolari problemi), b) in secondo luogo nel campione sono quasi assenti immobili ricadenti in un contesto pienamente rurale come quello oggetto di indagine (ed anche i dati OMI riguardano solo il centro abitato di Santadi), c) infine non si sono trovati immobili con una superficie commerciale così ampia come quella dell'abitazione che qui interessa. Di tutti questi fattori si cercherà di tener conto nell'assegnare una corretta quotazione all'immobile.

Quindi, presi i dati degli annunci immobiliari, si sono eliminati quelli che riguardano immobili lontani per caratteristiche da quello oggetto di indagine o che presentano comunque peculiarità che non li fanno considerare come appartenenti all'ordinarietà.

A questo punto, per omogeneizzare il dato, si sono assegnati dei coefficienti di merito (caratteristiche estrinseche come la posizione e la panoramicità ed intrinseche come lo stato di conservazione) in modo che la differenza di prezzo a metro quadrato che ne consegue sia imputarsi esclusivamente alla pezzatura dell'immobile considerato (in questo modo si ovvia al problema delle caratteristiche parzialmente disomogenee del campione: punto b) che precede).

Per ottenere il prezzo a metro quadro in funzione della superficie commerciale si è utilizzato il metodo della regressione lineare, applicandolo ai prezzi corretti mediante coefficienti di merito (si è scelta una funzione interpolante di tipo potenza, con un $R^2 = 90\%$ che è quella

che meglio spiega l'andamento del mercato immobiliare). La formula, come riscontrabile in All. 24, è la seguente:

$$f(x) = 6,706,55826 * x^{-0,511773}$$

dove x è la superficie e gli altri numeri sono parametri desunti dalla regressione lineare; f(x) è il prezzo atteso in €/mq.

Ipotesi A

Considerata la superficie commerciale di circa 99 mq il prezzo conseguibile ammonta a 637,21 €/mq con un valore assoluto di € 62.806,11. Considerando poi che le contrattazioni portano immancabilmente ad uno sconto, si può stimare una detrazione del 5%, con un prezzo finale di € 59.665,80.

In cifra tonda **€ 60.000,00**.

Ipotesi B

Nella ipotesi B la superficie regolarizzabile è di 204 mq; applicando nuovamente la formula sopra esposta, si ottiene un prezzo di 441,36 €/mq con un valore di € 89.916,41. Considerando uno sconto intorno al 5% si ottiene in cifra tonda un valore di **€ 85.000,00**.

Detrazioni

Le detrazioni per le ipotesi A e B sono stati discussi ampiamente in precedenza.

Nella **ipotesi A** le detrazioni superano il valore dell'immobile regolarizzato, tanto che l'operazione presenta un bilancio negativo pari a **-€ 3.301,50 arrotondati a -€ 3.300,00**.

Nella **ipotesi B**, una volta detratti i costi per la regolarizzazione, si arriva ad un importo di **€ 57.000,00** in cifra tonda.

Quesito 14 acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie [...]

Non essendosi formato un condominio, non esiste documentazione che consenta di ottenere informazioni sulle spese correnti o su quelle straordinarie. Non risultano altri procedimenti giudiziari in corso.

Quesito 15 predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

La check list è riportata in All. 23.

CONCLUSIONI

La presente relazione è compilata in n. 49 pagine di carta legale, ed è completata dai seguenti n. 25 allegati che ne fanno parte integrante.

Allegato 01	Visura storica Catasto Fabbricati
Allegato 02	Verbale
Allegato 03	Atto di provenienza
Allegato 04	Elenco trascrizioni
Allegato 05	Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
Allegato 06	Planimetria catastale
Allegato 07	Estratto dell'atto di matrimonio
Allegato 08	Planimetrie stato attuale
Allegato 09	Fotografie
Allegato 10	Calcolo superfici

Allegato 11	Mappa Catasto Terreni
Allegato 12	Visure Catasto Terreni
Allegato 13	Pratica edilizia del 1976
Allegato 14	Condono edilizio del 1986
Allegato 15	Pratica edilizia del 1988
Allegato 16	Pratica edilizia del 1989
Allegato 17	Pratica edilizia del 1990
Allegato 18	Difformità riscontrate
Allegato 19	Quadro regolarizzazione urbanistica
Allegato 20	Computi ipotesi A e B
Allegato 21	Calcolo oblazione
Allegato 22	Calcolo oneri concessori
Allegato 23	Check List
Allegato 24	Stima dell'immobile
Allegato 25	Norme urbanistiche

Cagliari 28 gennaio 2022

Il CTU

Dott. Ing. Luigi Nucita

ASTE
GIUDIZIARIE.it