

## TRIBUNALE CIVILE di CAGLIARI

Consulenza tecnica d'ufficio, ESECUZIONE IMMOBILIARE, procedimento n. 508/2000 R.G.E.;

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SILVIA COCCO

## PERIZIA IMMOBILIARE

## 1) Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Andrea Atzori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari, sez. B, al n. 594, con studio tecnico in Assemini (CA) nella via Baronina n. 19, ha ricevuto incarico per la redazione della perizia immobiliare, dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia COCCO, con provvedimento emesso in data 14/03/2023 ed accettazione espressa con giuramento di rito in data 04/03/2023, consistente nell'espletamento delle attività di seguito riportate:

- 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 ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 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 comproprietario, 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; alleghi, 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

## II) Operazioni peritali

Al fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto CTU, ha effettuato tutte le verifiche richieste dal Giudice dell'esecuzione, consistenti nel reperimento della documentazione e delle relative certificazioni, presso: l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio del Territorio e presso l'Ente Locale. Ha eseguito inoltre i necessari sopralluoghi in loco, assumendo tutte le ulteriori doverose informazioni.

Di seguito, utilizzando la medesima numerazione adoperata nei quesiti, riporta le relative risultanze:

1) In data 27/03/2023 tramite posta raccomandata, con identificativo: 20052543404-5, ha trasmesso, al sig. \_\_\_\_\_, l'informativa per il debitore, che si allega sotto la lettera "A",

2) Come richiesto lo scrivente ha effettuato tutte le verifiche indicate ed ha provveduto, a segnalare al Giudice dell'esecuzione le discrepanze riscontrate, come indicato nella nota informativa per il G.E., trasmessa in data 21.10.2023, che si allega sotto la lettera "B".

In data 25.01.2024, il Giudice disponeva che il consulente chiarisse puntualmente la complicata situazione Catastale in cui verte l'immobile, a detta richiesta lo scrivente rispondeva con la nota del 25.02.2024, allegata sotto la lettera "C".

Negli atti di fascicolo è presente un certificato notarile depositato in data 18/06/2001, da tale data sono intervenute ulteriori iscrizioni e trascrizioni, che riguardano i rinnovi dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario e del verbale di pignoramento immobiliare, oltre ad un'ulteriore ipoteca legale promossa dall'allora \_\_\_\_\_ In appresso si riportano le formalità presenti:

- ISCRIZIONE del 03/08/1995, reg. part. 806 reg. gen. 6067 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ derivante da ipoteca volontaria a rogito notaio Ibba Franco in data 28/06/1995, rep. 41233;
- TRASCRIZIONE del 25/11/2000, reg. part. 10104 reg. gen. 12592 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, derivante da verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario in data 16/11/2000, rep. 1099;
- ISCRIZIONE del 24/11/2009, reg. part. 2380 reg. gen. 13294 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, derivante da ipoteca legale da \_\_\_\_\_ in data 20/11/2009, rep. 10381;
- ISCRIZIONE del 04/06/2015, reg. part. 482 reg. gen. 4678 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da ipoteca volontaria a rogito notaio Ibba Franco in data 28/06/1995 IN RINNOVAMENTO, rep. 41233;
- TRASCRIZIONE del 03/11/2020, reg. part. 7625 reg. gen. 9564 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, derivante da verbale di pignoramento Immobili da Ufficiale Giudiziario in data 16/11/2000 IN RINNOVAMENTO, rep. 1099.

Come ampiamente specificato nelle note esplicative trasmesse al G.E., dette iscrizioni riguardano un vecchio fabbricato insistente nelle particelle distinte al N.C.E.U. del Comune Censuario di Serri, Foglio 9, mappali 257 e 265. Detto fabbricato risulta esser stato demolito interamente, sostituito da un fabbricato di nuova realizzazione, che insiste solo parzialmente sulle originarie particelle catastali oggetto delle succitate iscrizioni su cui si fonda la presente procedura. Come specificato nella nota informativa, il nuovo fabbricato presenta una superficie coperta pari a 265 m<sup>2</sup>, di cui solo 123 m<sup>2</sup> ricadono nelle particelle 257 e 265, ovvero il 46% del totale, il restante 54%, pari a 142 m<sup>2</sup>, ricade nella particella 254, anch'essa di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto delle succitate iscrizioni.

Quest'ultima particella (254), risulta essere un doppione, in quanto presente nella Banca Dati del Catasto ma intestata a terzi e localizzata nella mappa del Catasto Terreni in altra posizione. Tale fatto discende dalle discrepanze presenti tra la "mappa de Catasto Terreni" e quella del "Catasto Fabbricati", come riscontrato dallo scrivente e documentato nella seconda nota esplicativa trasmessa al G.E. il 24.02.2024. Per porre fine a dette incongruenze sarà necessario effettuare la variazione catastale, mediante accatastamento del nuovo fabbricato (previa demolizione catastale del vecchio).

3) L'immobile oggetto di pignoramento è stato demolito (come esplicitato nel precedente punto), la superficie che prima occupava è stata riedificata ed è parte di un maggior fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Serri (SU), con accesso dal vico III Umberto 1° s.n.c. (la porzione in cui insisteva il vecchio fabbricato) e dalla via Santa Vittoria 73 (la porzione di fabbricato edificata su area non oggetto di pignoramento). Il fabbricato di nuova edificazione non è stato accatastato, di seguito si riportano gli identificativi catastali inerenti il vecchio fabbricato:

- a) **Foglio 9 Particella 257** Categoria A/6<sub>a</sub>), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Via Umberto Primo;
- b) **Foglio 9 Particella 265** Categoria A/6<sub>a</sub>), Classe 1, Consistenza 2 vani, Via Umberto Primo;
- c) **Foglio 9 Particella 254** (non presente nel meccanizzato, dati rinvenuti dalla mappa del Catasto Fabbricati – estratta dallo scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Nuoro in data 02.08.2023).

Il Fabbricato di nuova realizzazione ha superficie coperta pari a mq 265, di cui mq 123 (pari al 46% del totale) ricadente sulle particelle catastali 257 – 265, oggetto di pignoramento immobiliare, e mq 142 (pari al 54% del totale), ricadente sulla particella 254, sempre di proprietà del ma non oggetto di pignoramento.

Visure Catastali allegata sotto la lettera "D"; Estratto di Mappa del Catasto Fabbricati allegata sotto la lettera "E".

Il fabbricato di nuova realizzazione, è stato edificato all'interno del lotto, in distacco dai confini, eretto su un unico livello fuori terra, composto come di seguito:

#### Piano terra

Giardino mq 571, Garage mq 60, Veranda (1) mq 34.93, Veranda (2) mq 44.77, Ingresso/disimpegno mq 11.32, Soggiorno mq 24.38, Pranzo mq 30.23, Cottura mq 7.80, Dispensa mq 3.20, Disimpegno mq 8.52, Bagno (1) mq 9.85, Bagno (2) mq 3.74, Letto (1) mq 17.76, Letto (2) mq 14.63, Letto (3) mq 15.88;

Quanto sopra è rappresentato nell'elaborato grafico redatto a cura dello scrivente ed allegato sotto la lettera "F".

Il fabbricato non fa parte di un complesso immobiliare e non ha parti comuni con altre proprietà. Quanto alle sue caratteristiche costruttive, presenta struttura portante verticale in muratura e pilastri in cemento armato (rivestiti in pietra) nelle verande. Il solaio inclinato di copertura, è stato realizzato in parte in legno lamellare d'abete (verande e parte del soggiorno) ed in parte in latero cemento, composto da travi in cemento armato, travetti e pignatte prefabbricati e getto di completamento realizzato in sito. Le partiture interne sono state realizzate con murature in laterizio. Le pareti interne ed esterne sono tutte intonacate e tinteggiate. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres. Le pareti dei bagni e della zona cottura, sono state rivestite con piastrelle in gres. Sono presenti tratti di rivestimento in pietra sulle pareti esterne. I serramenti interni ed esterni sono in legno massello, i vetri esterni sono del tipo a camera.

Dalla verifica visiva dei luoghi si è riscontrato che il fabbricato, realizzato nei primi anni 2000 con buoni materiali, si trova in ottimo stato di conservazione, non sono stati rilevati segni di: cedimento o dissesto statico; di umidità o di infiltrazione e all'attualità non necessita di opere di manutenzione.

L'edificio è ben inserito nel lotto ed in linea con l'ambiente circostante, le sue caratteristiche sono quelle tipiche delle grandi case unifamiliari presenti nei piccoli centri urbani della Sardegna meridionale.

L'edificio è dotato degli impianti elettrico ed idrico. Il riscaldamento è presente solo nella sala da pranzo ed è costituito da una stufa a pellet e da un camino a legna. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con uno scaldino a gas posizionato sul prospetto posteriore. Tutti gli impianti sono stati realizzati interamente sotto traccia e risultano perfettamente funzionanti.

Il locale "Garage", così come indicato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia 8/99, presenta caratteristiche costruttive differenti rispetto al fabbricato principale, di cui è accessorio, infatti presenta una struttura portante verticale in blocchi di cls prefabbricati, solo in parte allestiti su malta cementizia, la copertura è costituita da lastre in fibrocemento fissate ad una struttura portante mista (travetti in c.a.p, travetti in legno ed elementi metallici); non sono presenti intonaci, pavimenti ed infissi. Le sue caratteristiche sono in discontinuità rispetto a quelle del fabbricato principale, ma in linea con le recinzioni, anch'esse fatiscenti.

4) Gli identificativi utilizzati negli atti di pignoramento dell'immobile, quali: indirizzo, numero civico, piano corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile pignorato, i dati catastali, come più volte specificato non identificano puntualmente l'immobile.

5) Il fabbricato attuale (di nuova edificazione) non risulta essere accatastato, in catasto non sono presenti nemmeno le planimetrie dei vecchi fabbricati oggetto di pignoramento. Di quest'ultimi sono presenti nella Banca Dati: le visure e nella mappa (presente nell'archivio cartaceo del Catasto) i numeri corrispondenti.

6) Il fabbricato descritto al punto 3, ricade interamente nella zona urbanistica denominata "B1" completamente residenziale, del Programma di Fabbricazione di Serri, realizzato sulla base della Concessione Edilizia n°8 del 14.06.1999, rilasciata dal Come di Serri (allora Provincia di Nuoro ora Sud Sardegna), allegata sotto la lettera "G".

Estratti gli elaborati grafici dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegati sotto la lettera "H", dopo aver appurato presso l'Ufficio Tecnico Comunale e Presso l'Ufficio SUAPE, l'assenza di successive pratiche urbanistiche, si è provveduto ad effettuare le verifiche di conformità documentale ed in loco, constatando quanto segue:

L'opera realizzata presenta difformità planivolumetriche rispetto a quanto assentito, infatti da esso si discosta nelle forme, nelle dimensioni e nelle partizioni interne, così come evidenziato negli elaborati grafici prodotti dallo scrivente e denominati "Progetto Approvato" e "Realizzato", allegati sotto la lettera "I".

Il Garage esterno risulta essere stato realizzato in data antecedente e del medesimo si rilevano riscontri negli elaborati grafici allegati alla succitata Concessione Edilizia n°8/99 e poiché non essendo presenti in archivio pratiche edilizie precedenti, si desume sia stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Ai fini della definizione urbanistica del fabbricato sarà necessario provvedere alla redazione e presentazione all'Ente Locale di un progetto in accertamento di Conformità per l'ottenimento della relativa Concessione Edilizia.

Nel caso specifico, visto che le ragioni iniziali del credito sono antecedenti al 2.10.2003 e che l'opera è stata realizzata precedentemente al 31.3.2003, considerato anche che la tipologia di abuso rientra tra quelli sanabili con il disposto della Legge 326/2003, e successive modificazioni, è possibile sanare le difformità urbanistiche sopradescritte, mediante l'uso combinato degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, purché si provveda a presentare regolare istanza entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Si ritiene che i costi di sanatoria e di accertamento di conformità siano equivalenti, in quanto necessitano entrambi della redazione dei medesimi elaborati tecnici, del pagamento degli oneri

concessori e delle sanzioni. Di seguito il riepilogo dei costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato:

Pratica Urbanistica comprensiva di tutti gli allegati	a corpo	€ 4.000,00
Variatione Catastale (PREGEO + DOCFA)	a corpo	€ 1.800,00
Oneri concessori e sanzioni	a corpo	€ 4.500,00
<b>Totale costi Condono Edilizio</b>	<b>a corpo</b>	<b>€ 10.300,00</b>

7) Considerata la peculiare situazione catastale in cui verte il fabbricato, del quale, una parte ricade su una particella non oggetto di pignoramento e l'altra parte su quelle pignorate, la formazione di due lotti potrebbe essere una soluzione concreta e aderente a dette problematiche. La dividente catastale (fra le particelle oggetto e non oggetto di pignoramento) risulta passare in prossimità di una muratura portante, il che renderebbe agevole la suddivisione. Vi sarebbero altresì delle problematiche da affrontare, ovvero la partizione degli impianti tecnologici e la realizzazione di una muratura interna, con i relativi costi. Per tale ragione il G.E., col Decreto del 27.10.2023, disponeva il proseguimento delle attività senza la formazione dei lotti.

8) L'immobile è stato pignorato solo parzialmente ma non sono presenti quote di proprietà di terzi.

9) L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi famigliari.

10) L'immobile è occupato come descritto al precedente punto.

11) Nell'area in cui insiste l'immobile, non è assoggettata a vincoli che ne impediscano l'alienabilità.

12) L'immobile non risulta essere gravato da ulteriori pesi.

13) Ai fini della valutazione è stata determinata la cosiddetta "superficie commerciale", quale parametro metrico fondamentale per la tipologia di calcolo adottato, col quale si intende determinare il valore più prossimo di mercato.

A tal proposito sono stati utilizzati i seguenti parametri di riduzione:

- 100% superficie lorda Vani principali;
- 50% superficie esterne coperte;
- 30% vani accessori indiretti (garage);
- 5% superfici cortilizie o assimilabili.

Calcolo Superficie commerciale

▪ Superficie lorda Vani principali	=	m <sup>2</sup> 183.30
▪ Superficie esterne coperte = m <sup>2</sup> 79.70 x 50%	=	m <sup>2</sup> 39.85
▪ Superficie garage = m <sup>2</sup> 60.00 x 30%	=	m <sup>2</sup> 18.00
▪ Superfici cortilizie = m <sup>2</sup> 571 x 5%	=	m <sup>2</sup> 28.55
		=====
<b>Totale</b>		<b>mq 269.70</b>

Parametro unitario

Vista la carenza di dati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia delle Entrate, consultato "Il Borsino Immobiliare", considerata la stagnazione in cui verte il mercato immobiliare nei piccoli centri distanti dagli agglomerati urbani principali, valutato inoltre il contesto urbano, ed in seguito ad un'esperienza pluridecennale nel campo estimativo, lo scrivente al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile, ha ritenuto equo adottare i seguenti parametri di riferimento:

€/m<sup>2</sup> 750.00

**Coefficienti di differenziazione - Fabbricato A**

• vetustà .....	1.00
• stato di manutenzione.....	1.00
• strada principale e servizi connessi.....	1.00
• centro edificato.....	1.00
• coefficiente di piano.....	1,00

**Calcolo valore di mercato intero fabbricato**

Valore teorico

▪ € 750,00 x mq 269.70 = € 202.275,00

Valore commerciale = valore teorico x coefficienti di differenziazione

• € 202.275,00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = € 202.275,00

**Valore stimato di mercato intero fabbricato**

€ 202.275,00

Effettuati gli opportuni arrotondamenti si stima il valore più prossimo di mercato dell'immobile in

**€ 202.000,00** (Euro duecentoduemila/00).

Il valore sopra indicato risulta essere inferiore rispetto al costo di costruzione, ma il contesto in cui è inserito il fabbricato, non permette un'agevole commercializzazione ed i pochi dati rilevabili, indicano valori simili a quelli stima, come rilevabile nella scheda del borsino immobiliare allegata sotto la lettera "J"

Firmato Da: ANDREA ATZORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51fb37b412ba33e5b0da9fad57e14c0

RIEPILOGO VALORI INTERO FABBRICATO

A sommare

**Valore stimato di mercato** € 202.000,00

A detrarre

**Costi adeguamento** € 10.300,00

**VALORE STIMATO** € 191.700,00

Come disposto dal G.E. nel Decreto del 27.10.2023, considerato il rischio di evizione, di seguito la valutazione della sola porzione d'immobile gravata da ipoteca e oggetto di pignoramento:

Calcolo Superficie commerciale (porzione immobile oggetto di pignoramento)

▪ Superficie lorda Vani principali	=	m <sup>2</sup> 88.00
▪ Superficie esterne coperte	= m <sup>2</sup> 35.00 x 50%	= m <sup>2</sup> 17.50
▪ Superficie garage	= m <sup>2</sup> 60.00 x 30%	= m <sup>2</sup> 18.00
▪ Superfici cortilizie	= m <sup>2</sup> 322.00 x 5%	= m <sup>2</sup> 28.55
		=====
<b>Totale</b>		<b>mq 152.05</b>

Calcolo valore di mercato (porzione immobile oggetto di pignoramento)

Valore teorico

▪ € 750,00 x mq 152.05 = € 114.037,50

Valore commerciale = valore teorico x coefficienti di differenziazione

• € 114.037,50 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = € 114.037,50

Valore stimato di mercato intero fabbricato

€ 114.037,50

Effettuati gli opportuni arrotondamenti si stima il valore più prossimo di mercato dell'immobile in

**€ 114.000,00** (Euro centoquattordicimila/00).

RIEPILOGO VALORI PORZIONE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A sommare

**Valore stimato di mercato** € 114.000,00

A detrarre

**Costi adeguamento** € 10.300,00

**VALORE STIMATO** € 103.700,00

14) L'unità immobiliare non fa parte di un complesso immobiliare, per cui non vi sono parti comuni da gestire con relativi costi.

15) è stata regolarmente predisposta la "check list" allegato sotto la lettera "K".

Assemini, 24 settembre 2024



**Elenco Allegati:**

- A. Informativa al debitore;
- B. Nota informativa per il G.E. del 21.10.2023;
- C. Nota informativa per il G.E. del 25.02.2024;
- D. Visure Catastali;
- E. Estratto dalla mappa del Catasto Urbano;
- F. Pianta stato di fatto;
- G. Concessione edilizia N. 8/1999;
- H. Elaborati allegati alla C.E. 8/1999;
- I. Pianta comparativa;
- J. Scheda Borsino Immobiliare;
- K. Check list Conservatoria;
- L. Corredo fotografico;
- M. Verbale di sopralluogo

**TRIBUNALE CIVILE di CAGLIARI**

Consulenza tecnica d'ufficio, ESECUZIONE IMMOBILIARE, procedimento n. 508/2000 R.G.E.:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SILVIA COCCO

Lo scrivente, dott. Ing. Andrea Atzori, CTU incaricato, visto quanto disposto dal Giudice in data 25.01.2024, in merito alla necessità di chiarire puntualmente la complicata situazione Catastale in cui verte l'immobile pignorato, relazione quanto segue:

1) Il signor \_\_\_\_\_ con atto del 15/09/1984, rogito notaio Ibba Franco Repertorio n. 184 – UR, Registrazione Volume 89 n. 355, registrato in data 01/10/1984 - Voltura n. 3/1984 in atti dal 04/04/1990,

acquistava n°2 fabbricati Urbani, distinti ancora oggi al Catasto Fabbricati al:

a) **Foglio 9 Particella 257** Categoria A/6<sub>a</sub>), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Via Umberto

Primo;

b) **Foglio 9 Particella 265** Categoria A/6<sub>a</sub>), Classe 1, Consistenza 2 vani, Via Umberto

Primo;

Su queste particelle, l'istituto bancario \_\_\_\_\_, ha iscritto ipoteca a propria garanzia e contro il

Il \_\_\_\_\_ non è proprietario solo delle sopra citate particelle oggetto di garanzia a favore dell' \_\_\_\_\_ infatti la sua proprietà si estende anche ad un ulteriore fondo limitrofo.

Volendo il \_\_\_\_\_ edificare su tutta la sua proprietà, in data 15.05.2000, otteneva una Concessione Edilizia (allegata sotto la lettera "A") per la costruzione di un nuovo fabbricato da adibire a civile abitazione, che per la sua realizzazione necessitava della demolizione delle citate unità immobiliari, da edificarsi quindi sulle particelle identificate al CATASTO TERRENI,

mappali 255 e 256, (estratto di mappa allegato sotto la lettera "B"), le quali ricomprendono al "loro interno" i fabbricati dati a garanzia. Fabbricati che all'attualità, come su detto, non esistono più, al loro posto è stato eretto un nuovo edificio di maggior consistenza, avente superficie coperta pari a mq 265, il quale in parte ricade sulle particelle catastali poste a garanzia e quindi oggetto di pignoramento immobiliare, precisamente per una superficie pari a mq 123 (pari al 46% del totale), ed in parte, per una superficie pari a mq 142 (pari al 54% del totale), ricadente sull'ulteriore proprietà del che nella mia precedente comunicazione indicai con la particella identificata al CATASTO FABBRICATI mappale 254, e che oggi confermo e di cui allego estratto di mappa del Catasto Fabbricati, estratta dall'Ufficio del Territorio di Nuoro in data 02.08.2023, di cui si allega alla presente la mappa estratta, allegata sotto la lettera "C", ed il foglio di prenotazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate e la quietanza di pagamento, attestante per tale data l'accesso agli atti, allegata sotto la lettera "D".

Chiarita la perizia e diligenza professionale adoperata dallo scrivente, consapevole del fatto che all'attualità, effettuando una semplice visura al Catasto dei Fabbricati, utilizzando il numero di mappa 254 (ottenuto dalla lettura degli archivi cartacei), non sia possibile trovarne riscontro nell'impianto meccanografico, fatto che potrebbe essere motivo di incomprensione e che complica la procedura di estensione del pignoramento sulla porzione di fabbricato non oggetto di garanzia. Problematica potrebbe essere evitata, iscrivendo i gravami sulle particelle identificate dal CATASTO TERRENI, mappali 255 e 256. Oppure, qualora il Giudice lo ritenesse opportuno, anche in vista della futura vendita, si potrebbe procedere ad Accatastare il nuovo fabbricato, ponendo fine a tutte le incongruenze Catastali rilevate e riscontrate su detto compendio immobiliare.

Assemini, 24 febbraio 2024

#### Allegati

- A - Concessione Edilizia;
- B - Estratto di mappa Catasto Terreni;
- C - Estratto di mappa Catasto Urbano;
- D - Prenotazione archivio cartaceo.

Il CTU





**COMUNE DI SERRI**  
Provincia di Nuoro



Prot. n. 1459

Serri li 15/05/2000

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 8 DEL 14.06.1999**  
(Art. 1 L. 28.01.1977 n. 10)

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

Vista la domanda di concessione edilizia presentata da

Visto l'allegato progetto per l'esecuzione dei lavori di: realizzazione di una costruzione da adibire a civile abitazione ubicato in Serri sull'area identificata al catasto del Comune di Serri al foglio 9 mappale n. 255 - 256 redatto dal Sedda Gianluca iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari al n. 2287

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita.

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere del responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29/07/1999 di cui al verbale n.2/1999

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 63 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236, la legge 30 marzo 1971, n. 118, il D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e la legge quadro 5 febbraio 1992, n. 104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 sul contenimento dei consumi energetici degli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Visto il nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 integrato e corretto con D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 360;

Visto il regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R.: 16 dicembre 1992, n. 495 integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147;

Visto l'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come sostituito con la legge di conversione 4 dicembre 1993, n. 493;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: residenziale.

Dato atto che, ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della citata legge n. 10/77, mediante versamento della somma di L. 553984 quale intero contributo oneri di urbanizzazione;

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77, mediante versamento in una unica soluzione del contributo costo di costruzione pari complessivamente a L. 2.425.125

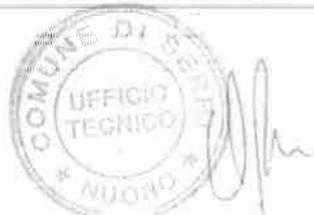
**CONCEDE**

a: di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti di terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione, pena la decadenza della concessione stessa. Il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio della presente concessione. Se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

**PRESCRIZIONI GENERALI**

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti di terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.



3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell' art. 15 della legge 28.02.1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, della superficie utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
4. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, al D.M. 14 febbraio 1992 ed alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 24 giugno 1993, n. 37406/STC. nonché al D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.
5. La ditta intestataria della presente concessione, a pochettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto all'Ufficio Tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
6. Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarti per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.
7. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
8. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
9. La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e all'art. 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.
10. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della Ditta esecutrice. La generalità del progettista, del direttore dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza deve essere esibita la concessione edilizia. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11. Nelle manomissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente dare avviso all'ufficio comunale competente.
12. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
13. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e interni dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
14. Ai sensi della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia degli edifici" e delle relative norme di attuazione (D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge n. 10/1991 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
15. Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati, preventiva richiesta di autorizzazione. I lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale.
16. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose e alle persone. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato all'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
17. La domanda di abitabilità o di agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'ufficio Tecnico Comunale, allegando a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e la dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosecuzione dei lavori e la salubrità degli ambienti, ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario verrà richiesta l'ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
18. Il concessionario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28.02.1985, n. 47. L'inosservanza del progetto approvato e della relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
19. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del concessionario.
20. L'eventuale provvisione sul progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
21. E' fatto obbligo infine di rispettare le prescrizioni di cui:
  - al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione", nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;
  - al D.M. 20 novembre 1987 recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
  - alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 82 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" nonché alla legge quadro 5 febbraio 1992, n. 104;
  - alla legge 5 marzo 1990, n. 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti"
  - al D.P.C.M. 1 marzo 1991 recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Serri I

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO  
(Geom. Laura Pala)

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato l'originale della presente concessione edilizia con i relativi allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Serri I

IL DICHIARANTE