

Relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati
Integrazione

CREDITORE PROCEDENTE
Omissis
Con sede a Omissis

DEBITORE ESECUTATO
Omissis
Nato ad Omissis il 00/00/0000 residente a Omissis

DEBITORE ESECUTATO
Omissis
Nato ad Omissis il 00/00/0000 residente a Omissis

Esperto incaricato

Geom. Laura Pischedda
Via Giuseppe Mazzini n.20
07028 Santa Teresa Gallura (SS)
Tel.: 0789/623856 – 334/5893722

OGGETTO: Integrazione alla relazione di stima dei cespiti pignorati ricadenti nel lotto n.2 -
Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 78/2018 promossa da Omissis, rappresentato e difeso dagli Avv.ti
Omissis e Omissis, contro Omissis e Omissis

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Laura Pischedda, nato a Tempio Pausania il 01/06/1985, C.I. n AV7799443,
C.F. PSC LRA 85H41 L093O, P.IVA 02291110902, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia
di Sassari con il numero 3209, con studio in Santa Teresa Gallura alla via Giuseppe Mazzini n.20,
Tel:0789/623856 – 334/5893722, in data 19/05/2023 ha ricevuto l'incarico dal Giudice
dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania (dott.ssa Silvia Campesi) di procedere
all'integrazione della relazione di stima degli immobili, oggetto della procedura esecutiva
immobiliare in epigrafe, distinti al N.C.T.:

- Foglio 30 mappali 99 - 105 – 106 – 121 siti nel comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)
- Foglio 30 mappale 104 siti nel comune di Aglientu (di cui Omissis è proprietario per la quota di 1/9)
- Foglio 33 mappale 27 – 98 siti nel comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)
- Foglio 34 mappali 30 – 44 siti nel comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)

al N.C.E.U.:

- Foglio 2 mappale 1428 sito nel Comune di Santa Teresa Gallura (SS) (di cui Omissis e Omissis sono proprietari per ½ ciascuno)
- Foglio 30 mappale 122 sito nel Comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)

con i seguenti quesiti:

QUESITO 1 - “con riferimento al lotto n.2) dovrà altresì specificarsi in perizia se l'abuso sul bene sia o meno sanabile ed eventualmente indicare i costi di sanatoria;”

QUESITO 2 - “considerato, altresì, che su uno dei beni pignorati risulterebbe trascritto, in data antecedente al pignoramento, un sequestro preventivo penale che non risulta indicato nella relazione notarile agli atti né è menzionato nella perizia di stima; ritenuto che del medesimo debba darsi comunque evidenza nella perizia di stima e nell'avviso di vendita, nonostante lo stesso risulti trascritto nei confronti di un terzo non titolare del bene;”

Risposte ai quesiti

In riferimento al quesito 1.

Alla luce di quanto già esposto al punto 6 della relazione di stima depositata in data 05/04/2022, si ribadisce che *“l’immobile oggetto della presente relazione, si deve ritenere costruito in totale assenza di titolo concessorio. Si premette che la sanatoria edilizia ai sensi dell’art.16 della L.R. 23/85, presuppone che le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali, possano ottenere il permesso di costruire in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e non siano in contrasto con quelli adottati sia al momento della presentazione della domanda sia al momento della realizzazione delle opere. Si presuppone che i lavori di realizzazione dell’immobile siano iniziati nel 1989, e comunque nel periodo in cui era vigente il programma di fabbricazione. In considerazione del fatto che il Comune di Aglientu nello stesso anno ha rilasciato la Concessione Edilizia su un mappale con una superficie simile a quella dove è realmente sorto il fabbricato, se il progetto fosse stato presentato correttamente sul terreno dell’esecutato, non ci sarebbero stati problemi di conformità urbanistica per il rilascio della Concessione Edilizia.*

Oggi, però la normativa urbanistica è cambiata e per poter addivenire alla sanatoria dell’immobile è necessario essere proprietari di un lotto minimo di 3 ettari così come previsto dal PUC vigente, e avere la qualifica soggettiva di coltivatore diretto.

Pertanto la richiesta di variazione di ubicazione presentata nel 1996 non potrà avere seguito ai fini della conclusione dell’iter amministrativo.

Alla luce di quanto sopra, se venisse acquisita la superficie mancante per addivenire a un lotto di 3 ettari oltre a possedere i requisiti previsti dalla normativa urbanistica vigente, sarebbe possibile procedere alla sanatoria delle opere abusive.”.

Si deve ribadire, pertanto, che per addivenire alla sanatoria dell’immobile oggetto di causa è necessario rispettare le norme previste dal Piano Urbanistico Comunale vigente il quale prevede, per la presentazione e l’approvazione dell’accertamento di conformità, la sussistenza dei seguenti requisiti:

1. che il proprietario dell’immobile abbia la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo;
2. che venga redatto un programma di miglioramento fondiario;
3. che l’immobile rispetti la doppia conformità alle norme vigenti nell’anno di costruzione e alle norme vigenti alla data di presentazione della pratica di sanatoria.

Qualora anche solo uno dei requisiti sopracitati venga meno, l’immobile non potrà essere sanato.

Inoltre sarà necessario, in capo all’ente preposto, verificare la validità della Concessione Edilizia 1663 del 23/12/1989 per la quale non risulterebbero, nella pratica edilizia, comunicate le date di inizio e di fine lavori.

(I permessi di costruire sono soggetti ai due termini perentori imposti dall’art. 15 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001, per i quali il loro mancato rispetto comporta la decadenza del titolo e la perdita di efficacia. Essi sono:

- **Inizio lavori:** il termine per la sua dichiarazione non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo;
- **Fine lavori:** il termine entro il quale l’opera deve essere completata, non può superare tre anni dall’inizio dei lavori;)

Ad ogni modo, allo stato attuale il mappale sul quale è ubicato l'immobile non garantisce la superficie minima per l'edificazione, stimata oggi in 3 ha (30.000,00 mq), di fatto la sua superficie attualmente risulta essere pari a 19.814,00 mq, facendo venir meno la conformità alle norme dettate dal PUC vigente.

Si conclude esponendo che, alla data odierna, per le peculiarità dell'immobile e i requisiti richiesti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale adottate dal Comune di Aglientu come sopra esposte, il cespite oggetto di causa non può essere sanato.

In riferimento al quesito 2.

Oltre a quanto già descritto nella relazione di stima depositata dallo scrivente in data 05/04/2022 si è provveduto, su richiesta specifica del G.E., ad un nuovo aggiornamento ipotecario per verificare la trascrizione di un sequestro preventivo penale trascritto nei confronti di un terzo non titolare del bene.

Esperite le opportune indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, a far data dal 18/12/1990 a tutto il giorno 05/03/2025, non risultano variazioni rispetto alle certificazioni redatte dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 26/04/2018, precisando tuttavia che in data 17/02/2017 Reg. gen. 1263 e Reg. Par. 873, risulta trascritto un sequestro preventivo, contro Omissis, nato a Omissis il 00/00/0000 e gravante sull'abitazione distinta nel NCEU al foglio 30 mappale 122 cat A/3 con superficie catastale di 117 mq e Rendita di € 355,06, immobile oggetto della presente perizia di stima, della quale si allega la relativa nota di trascrizione.

Inoltre con riferimento al certificato Notarile redatto dal Notaio Alessio Sanna in Nuoro, in data 27/07/2023, si è accertato e verificato che relativamente all'immobile sito nel Comune di Aglientu, distinto nel NCT al foglio 30 mappale 104 (ex mappale 43) di mq 3.546, oltre a quanto già riportato nella relazione di stima depositata in data 05/04/2022, sussistono le seguenti pubblicazioni:

- Trascrizione di accettazione di eredità di tutti gli eredi del decuius Omissis nato a Omissis in data 00/00/0000 e deceduto in data 00/00/0000, tramite successione accettata in forza d'atto pubblico rogitato dal Notaio Fabio Papaccio in data 29/04/1993 – Repertorio 11788, portante atto per causa morte, accettazione tacita di eredità, trascritto in data 14/07/2023 ai nn. 6221 di particolare e 8533 di generale.

A far data dal 11/04/2018 a tutto il giorno del 05/03/2025, non risultano pubblicate ulteriori formalità, rispetto alle certificazioni notarili redatte dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 26/04/2018, continuano a sussistere tutti i gravami indicati nella predetta relazione.