

PROCEDURA:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

PERITO ESTIMATORE:

arch. Francesca Aiello

Via Vittorio Veneto n. 13 - 33097 Spilimbergo (PN)

Cell.: 349-1483584

Tel.: 0427-450224

E-mail: francescaaiello.arch@libero.it

PEC: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

C.F. : LLAFNC62L60F839P

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <https://www.archfrancescaaiello.it/>

RELAZIONE INTEGRATIVA

**DELL'ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEPOSITATO IN DATA 02-03.06.2025**

PREMESSE:

La sottoscritta arch. Francesca Aiello, in qualità di perito estimatore nella procedura El 102/2024 in oggetto, premette quanto segue:

- a) **che è stata nominata** con provvedimento della precedente G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 31.01.2025, ricevendo il mandato di perito estimatore (v. all. n. 1);
- b) **che ha depositato telematicamente il giuramento** in data 03.02.2025 (v. all. n. 2);
- c) **che l'udienza è stata fissata per l'11.07.2025 ore 11,00** con provvedimento del G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 09.03.2025 (v. all. n. 3);
- d) **che ha depositato telematicamente nel fascicolo della procedura gli elaborati peritali** in data 02-03.06.2025, e precisamente:
 - la relazione peritale composta da n. 47 pagine (v. all. n. 4), corredata da tutti gli allegati ivi elencati alle pagg. da 41 a 47;
 - la relazione riassuntiva (richiesta nel punto k di cui al mandato), composta da n. 14 pagine (v. all. n. 5), corredata dagli allegati ivi elencati a pag. 7;
- e) **che il notaio delegato, dott. Orazio Greco, ha trasmesso al G.E. la nota di "Osservazioni per l'udienza 569 C.P.C."** in data 10.06.2025, con richiesta di opportuni provvedimenti, qualora ritenuti necessari; e che il G.E. dott.ssa Elisa Tesco con provvedimento in data 20.06.2025 (notificato alla sottoscritta in data 23.06.2025 a mezzo pec) (v. all. n. 6), ha così disposto: ***"Visto. Si comunichi allo stimatore, affinché integri la propria relazione entro la prossima udienza in merito ai rilievi sollevati, ultimo cpv. - 20/06/2025"***;

CONSIDERAZIONI:

- f) **il Notaio delegato, nell'ultimo capoverso delle osservazioni di cui al punto e) delle premesse,** ha esposto quanto segue (v. all. n. 6):
"(DATO ATTO) che, nella relazione di stima il Consulente riferisce che vi sono delle difformità catastali e a tal proposito non indica se sono sanabili, delle difformità edilizie sanabili e che non è stato rilasciato alcun certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile riguardante le difformità urbanistiche";
- g) **con riferimento ai rilievi sollevati dal Notaio delegato ed in ottemperanza alla richiesta di integrazioni alla relazione peritale richiesta dal G.E.** relativamente all'ultimo capoverso delle osservazioni, la sottoscritta espone chiarimenti ed integrazioni in merito a ciascuno degli argomenti di seguito numerati 1), 2), 3), facendo di volta in volta riferimento a tutto quanto già esposto nella relazione peritale (depositata), con il supporto degli allegati ivi menzionati ed elencati (tutti depositati) (v. all. n. 4):
 - 1) sulle difformità catastali;
 - 2) sulle difformità edilizie e sulle regolarizzazioni edilizie e catastali;
 - 3) sul mancato rilascio del certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile (PN).

NOTE INTEGRATIVE:

1) SULLE DIFFORMITÀ CATASTALI:

Il Notaio delegato segnala che nella relazione di stima è stata riferita la sussistenza di difformità catastali e che non è stato indicato se siano sanabili.

Si richiama e si sottopone all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato tutto quanto già esposto nella relazione peritale alle pagg. da 8 a 11, con il supporto degli allegati ivi menzionati, e si riassume:

- a) **che il corpo unico pignorato comprende** n. 2 unità immobiliari catastali di fabbricati: abitazione tipo A/2 (fl. 13 p.lla 822 sub. 1), e garage tipo C/6 (fl. 13 p.lla 822 sub. 2), oltre scoperto esclusivo pertinenziale;
- b) **che le difformità catastali sono state riscontrate nell'unità immobiliare abitazione con riferimento alla planimetria catastale scheda prot. n. 3073/B presentata in data 08.10.1987** relativa alla u.i. fl. 13 p.lla 822 sub. 1 **(v. ALL. 2.8.1 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 7);**
- c) **che alla su citata scheda catastale prot. n. 3073/B del 08.10.1987 corrisponde la visura catastale dell'abitazione u.i. fl. 13 p.lla 822 sub. 1 effettuata in data 04.02.2025** **(v. ALL. 2.7.1 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 8);**
- d) **che alla data dell'accesso lo stato dei luoghi dell'abitazione pignorata** in alcune localizzazioni è risultato difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale del 08.10.1987 prot. n. 3073/B **(v. ALL. 2.8.1, all. 8)**, la quale risulta allegata anche al titolo di proprietà degli esecutati: Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - cessione di quota, per Notaio Vera Garlatti in data 29.06.2020 rep. n. 17400, racc. n. 7143 **(v. ALL. 3.1.1 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 9);**
le difformità riscontrate sono state individuate nella relazione peritale alle pagg. 10-11 con il supporto degli schemi planimetrici di raffronto ivi menzionati **(v. ALL. 5.2.4 depositati);**
- e) **che, alla luce delle difformità catastali come sopra evidenziate, in sede di relazione peritale si è provveduto alla presentazione di denuncia di variazione catastale** per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare mediante procedura DOCFA, pratica n. PN0035108/2025 in data 06.05.2025 in atti dal 06.05.2025, presentata dal tecnico autorizzato, abilitato ed incaricato, ing. [REDACTED] **(v. ALL. 1.6, ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4 depositati);**
- f) **che pertanto, risultano aggiornate alla data del 06.05.2025 sia la planimetria catastale dell'abitazione (ai vari livelli) rappresentativa e conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sito** **(v. ALL. 2.8.3 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 10)**, sia la visura catastale storica dell'unità immobiliare risultante dalla variazione medesima **(v. ALL. 2.7.5 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 11);**
il tutto, come specificato a pag. 11 della relazione peritale, righe da 16 a 23.

In conclusione, sulla base di tutto quanto sopra esposto, si fa presente che la planimetria catastale dell'abitazione, rappresentativa e conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sito alla data dell'accesso, è stata aggiornata in data 06.05.2025 e risulta allegata alla relazione peritale, in ottemperanza alle disposizioni di cui al punto 14) del mandato **(v. ALL. 1.1, all. n. 1).**

2) SULLE DIFFORMITÀ EDILIZIE E SULLE REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI:

Con riferimento alle difformità edilizie riscontrate nell'abitazione pignorata, si richiama e si sottopone all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato tutto quanto già esposto nella relazione peritale alle pagg. da 23 a 28, con il supporto degli allegati ivi menzionati; si riassume quanto segue, al fine di agevolare l'inquadramento delle problematiche:

- a) **che in esito all'accesso agli atti dell'edilizia presso il Comune di Sacile si sono evidenziate rilevanti carenze documentali nelle pratiche rese disponibili** per la consultazione, e che l'UTC, tramite il responsabile, ha rilasciato in data 28.04.2025 l'attestazione in cui ha comunicato di non essere riuscito a reperire in archivio alcune indispensabili documentazioni dalla sottoscritta richieste e sollecitate; il tutto, come esposto e documentato a pag. 23 della relazione peritale, con il supporto delle corrispondenze con l'UTC **(v. ALL. 4.1 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 12);**
- b) **che, per le gravi motivazioni di cui al precedente punto a), nella relazione peritale è stato tecnicamente possibile effettuare le considerazioni sulle difformità edilizie** raffrontando lo stato luoghi con le sole documentazioni risultate concretamente disponibili, le quali non sono complete, stante le irreperibilità come sopra attestate al 28.04.2025; il tutto, come esposto nella relazione peritale a pag. 24 ultimo capoverso, con il supporto degli allegati ivi menzionati **(v. ALL. 4.4.3, ALL. 5.2.5 depositati)**, e come dettagliato a pag. 25;
- c) **che per le irregolarità edilizie dell'abitazione, indicate con i nn. 1), 2), 3)** a pag. 26 della relazione peritale, si è prevista la riduzione in pristino in conformità al progetto autorizzato, e che gli oneri quantificati comprendono anche le spese tecniche che si renderanno necessarie, dopo l'esecuzione dei lavori, per il futuro aggiornamento della planimetria catastale e dell'Attestato di Prestazione Energetica secondo l'assetto che risulterà attuato; **il tutto, tenendo conto delle imprescindibili precisazioni esposte** nelle Note di cui all'ultimo capoverso a pag. 26 della relazione peritale;
- d) **che per le irregolarità edilizie dell'abitazione, indicate con i nn. 4), 5), 6), 7)** a pag. 27 della relazione peritale, si è prevista la possibilità di regolarizzazione mediante pratica di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria; **il tutto, tenendo conto delle imprescindibili precisazioni esposte** nelle Note alle pagg. 27-28 della relazione peritale;
- e) **che il futuro assetto complessivo dell'abitazione, risultante dalle regolarizzazioni edilizie di cui ai precedenti punti c) e d)**, sarà differente sia rispetto a quello rappresentato nella vecchia scheda catastale del 08.10.1987 prot. n. 3073/B **(v. all. n. 8)**, sia rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi n. PN0035108/2025 in data 06.05.2025 **(v. all. n. 10);**
pertanto, tale futuro assetto complessivo, una volta regolarizzato dal punto di vista edilizio, dovrà essere rappresentato in una nuova planimetria catastale, sostenendo una spesa tecnica già prevista nella quantificazione degli oneri di cui al precedente capo c).

In conclusione, sulla base di tutto quanto sopra esposto, si ribadisce che le difformità edilizie dell'abitazione sono state desunte dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli atti delle pratiche edilizie rese concretamente disponibili dall'UTC del Comune di Sacile, il quale tuttavia ha attestato che nel proprio archivio non è riuscito a reperire alcuni indispensabili elaborati tecnici.

Dopo l'avvenuta regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate, sarà necessario aggiornare l'attuale planimetria catastale dell'abitazione **(v. ALL. 2.8.3, all. n. 11)**, rendendola conforme al futuro assetto risultante; la relativa spesa tecnica è stata prevista negli oneri (v. capo e).

3) SUL MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DA PARTE DEL COMUNE DI SACILE (PN):

Il Notaio delegato segnala che non è stato rilasciato alcun certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile riguardante le difformità urbanistiche. Si richiama e si sottopone all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato tutto quanto già esposto nella relazione peritale alle pag. 28-29, con il supporto degli allegati ivi menzionati; si riassume quanto segue, al fine di agevolare l'inquadramento delle problematiche:

- a) **che la costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte le unità immobiliari** (afferente ad un complesso di n. 24 alloggi residenziali realizzato dalla cooperativa [REDACTED] tra il 1985 ed il 1987 sulla base di convenzione stipulata con il Comune di Sacile) è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati progettuali a suo tempo approvati e ritenuti dallo stesso Comune di Sacile rispettosi di strumenti urbanistici e regolamenti all'epoca vigenti **(v. ALL. 4.4.1, ALL. 4.4.2, ALL. 4.4.3, ALL. 4.4.4, ALL. 4.4.5 depositati);**
- b) **che nel titolo di proprietà agli eseguiti del 29.06.2020 si legge, tra l'altro, la seguente dichiarazione dei cedenti,** tra cui [REDACTED] già assegnatario di alloggio in qualità di socio della cooperativa edilizia nonché presidente del Consiglio di amministrazione della cooperativa [REDACTED] **(v. ALL. 3.3.1 depositato):**
"che mai sono stati emanati provvedimenti sanzionatori né di carattere amministrativo né di carattere penale" **(v. ALL. 3.1.1 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 9);**
- c) **che il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori è stato richiesto** a mezzo pec in data 18.02.2025 allegando la domanda sottoscritta digitalmente dalla sottoscritta e corredata da documenti allegati **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13, pagg. 7-8);**
che il rilascio del certificato è stato sollecitato a mezzo pec in data 01.05.2025 **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13, pagg. 4-6);**
che, in riscontro al sollecito di cui sopra, il Comune di Sacile ha rilasciato la nota in data 07.05.2025 senza allegare alcun certificato **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13, pagg. 1-3);**
- d) **che, in linea strettamente tecnica, prendendo atto di tutto quanto sopra esposto, si può soltanto sottoporre nuovamente all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato la corrispondenza intercorsa con il Comune di Sacile sull'argomento** **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13),** ivi compresa la domanda inoltrata il 18.02.2025, ed altresì segnalare che negli atti delle pratiche edilizie concretamente resi disponibili dall'UTC (incompleti), non si sono rinvenuti, alla data dell'accesso per consultazione cartacea presso il Comune di Sacile (21.03.2025) documenti relativi ad eventuali provvedimenti sanzionatori emessi a carico degli immobili oggi pignorati;
- e) **che tuttavia si ritiene imprescindibile precisare che,** stante la carenza documentale già sopra segnalata ed attestata come esposto nel punto 2) capi a) e b), non è possibile escludere con assoluta certezza che, in tempi e circostanze attualmente non prevedibili, l'Ufficio possa rinvenire/esibire in futuro ulteriori documenti che non sono stati resi disponibili alla sottoscritta nel corso degli accertamenti oggetto della presente procedura esecutiva, poiché **la gestione dell'archivio e delle relative ricerche di pratiche, atti, documenti ed elaborati è di competenza del Comune e non del tecnico richiedente, il quale non vi può accedere autonomamente.**

CONCLUSIONI:

In conclusione, sulla base di tutto quanto sopra esposto, motivato e documentato nei precedenti punti della presente relazione integrativa:

- 1) sulle difformità catastali: punto 1) pag. 3;
- 2) sulle difformità edilizie e sulle regolarizzazioni edilizie e catastali: punto 2) pag. 4;
- 3) sul mancato rilascio del certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile (PN): punto 3) pag. 5;

la sottoscritta ritiene di aver fornito, per quanto possibile in linea tecnica, chiarimenti ed integrazioni in merito ai rilievi sollevati dal Notaio delegato nelle sue osservazioni, come richiesto dal G.E. nella comunicazione del 20-23.06.2025.

In ogni caso, la sottoscritta è disponibile ad intervenire in presenza all'udienza fissata per il giorno 11.07.2025 ore 11,00 salvo eventuali differenti disposizioni del G.E.

La sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia ripetutamente accordata, deposita la presente relazione integrativa composta da n. 13 pagine e corredata dagli allegati sottoelencati numerati da 1) a 13), e resta a disposizione.

Con osservanza.

Perito estimatore

Arch. Francesca Aiello

01.07.2025

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE INTEGRATIVA:

- 1) ALL. 1.1 decreto di nomina perito estimatore in data 31.01.2025
- 2) ALL. 1.2 verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 03.02.2025
- 3) provvedimento del G.E. di fissazione della prossima udienza dell'11.07.2025
- 4) testo scritto della relazione peritale depositata in data 02-03.06.2025
- 5) testo scritto della relazione riassuntiva depositata in data 02-03.06.2025
- 6) provvedimento del G.E. allo stimatore in data 20.06.2025, notificato in data 23.06.2025
- 7) ALL. 2.8.1 planimetria catastale dell'abitazione, scheda prot. n. 3073/B del 08.10.1987
- 8) ALL. 2.7.1 visura catastale storica dell'abitazione alla data del 04.02.2025
- 9) ALL. 3.1.1 titolo di provenienza della proprietà agli esecutati in data 29.06.2020
- 10) ALL. 2.8.3 planimetria catastale dell'abitazione aggiornata in data 06.05.2025
- 11) ALL. 2.7.5 visura catastale storica dell'abitazione aggiornata alla data dell'11.05.2025
- 12) ALL. 4.1 richiesta accesso atti edilizia e corrispondenza intercorsa con UTC Comune di Sacile
- 13) ALL. 4.2 richiesta di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e corrispondenza intercorsa con UTC Comune di Sacile.