

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\*\*

**N. Gen. Rep. 11/2023 R.G.Es**

Giudice: Dott. Luca Pelliccia  
Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe De Chellis

**ELABORATO PERITALE:  
RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. Ettore Di Napoli*

*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al N. 1589  
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 26 – categoria Ingegneri*

*C.F. DNPTTR73E30I804M- P.Iva 01549720660  
Studio Tecnico in Sulmona (L'Aquila) Via Trento n° 41  
cellulare: 339.4399079  
email: [ingdinapolietto@gmail.com](mailto:ingdinapolietto@gmail.com)  
Pec: [ettore.dinapoli@ingpec.eu](mailto:ettore.dinapoli@ingpec.eu)*

## SOMMARIO GENERALE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	6
3.	STATO DI POSSESSO: .....	8
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	8
	4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
	4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	8
	4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	9
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	11
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
	6.1 Precedenti proprietari.....	11
	6.2 Attuali proprietari .....	12
7.	PRATICHE EDILIZIE .....	12
	7.1 Elenco pratiche edilizie.....	12
	7.2 Descrizione dettagliata dell'immobile.....	13
	7.3 Stato di manutenzione dell'immobile: .....	13
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....	15
	8.1. Criterio di Stima .....	15
	8.2. Fonti di informazione .....	15
	8.3 Valutazione dell'immobile .....	17
	8.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
	8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile.....	20

---

## PREMESSA

---

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila il 27.02.2023, formalità di Registro Particolare 2923 Registro Generale 3801, la parte procedente richiedeva al Tribunale di Sulmona l'espropriazione del bene immobile di proprietà dell'esecutato, sito in Comune di Sulmona (AQ) alla Viale Stazione Centrale n. 71 costituito da:

*“quota pari al 100% del diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Sulmona, Viale Stazione Centrale n. 71/A e precisamente:*

- *appartamento posto al terzo piano della scala A, distinto con il numero interno 9, composto di tre vani ed accessori, a confine con vano scala, con appartamento interno 6, con area scoperta. **Censito nel Catasto Fabbricati al foglio 25, mappale 59 sub. 49, Viale Stazione Centrale n. 71, p. 3, int. 9, sc. A, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5, r.c. € 387,34”***

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, nominava in data 26/10/2023, quale esperto il sottoscritto Ing Ettore Di Napoli, con studio in Sulmona, Via Trento n. 41, in sostituzione del precedente CTU ing Balzano Massimo, che prestava giuramento nella formula di rito ed accoglieva i quesiti che testualmente si trascrivono:

*"L'esperto, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:*

- 1) *l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5) *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 6) *l'eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*

.....

- *.... qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni;*
- *Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.*
- *Rediga progetto divisionale con congruagli;*
- *Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote*

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., il sottoscritto CTU, dopo la verifica della completezza, veniva contattato dal custode, avv. Giuseppe De Chellis, in data 14.12.2023, per il primo accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data 10 gennaio 2024, effettuando un sopralluogo presso l'immobile in premessa. Nel corso del sopralluogo si provvedeva ad effettuare il rilievo architettonico e fotografico dello stato di fatto, il tutto allegato alla presente, il sottoscritto CTU, constatava che la proprietà di che trattasi, è costituita da un'unica unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione. Nel corso delle attività si è potuto constatare lo stato dell'immobile, in particolare le condizioni di manutenzione e fruibilità, la qualità dei materiali e la dotazione di impianti, il tipo di infissi e tutto quanto rilevante ai fini della determinazione del valore del bene.

Sono state svolte tutte le verifiche e indagini definite dall'incarico ricevuto dal G.E. e indicate le risultanze, (accesso atti presso Comune di Sulmona). Sono stati, altresì, acquisiti i riferimenti dei valori immobiliari di manufatti analoghi nella zona di riferimento mediante consultazione delle fonti dell'agenzia del territorio, agenzie immobiliari operanti nell'area di riferimento e piattaforme digitali specializzate consultabili via internet.

Si è provveduto, infine, ad accertarsi della presenza di eventuali pendenze nei confronti del Condominio, a tal fine, in data 18/01/2024, veniva inviata nota all'Amministratore di condominio con la quale si richiedeva di comunicare tutte le informazioni relative a spese, ordinarie e straordinarie, riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 31/01/2024 l'amministratore di condominio, riscontrando formalmente la PEC inviava il resoconto delle spese e degli insoluti relativi all'immobile in oggetto, per il quale è risultata una somma alla data del 31/12/2023 a carico del debitore pari ad € 2.013,86 per il quale è stato notificato atto di precetto per un importo pari a d € 2.287,92;

**Beni in SULMONA (L'Aquila) Viale Stazione Centrale n. 79 - LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'unità immobiliare di cui si tratta è un appartamento situato al piano sottotetto (terzo piano) di un edificio condominiale sito in Viale Stazione Centrale n. 71/A in una zona periferica del Comune di Sulmona. L'appartamento in oggetto è composto da 5 locali, nello specifico: 2 camere da letto, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 1 ripostiglio e l'ingresso.

**Descrizione Lotto:** Proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Sulmona (AQ), in Viale Stazione Centrale n. 71/A, scala A, piano 3, per la quota di 1/1;

**Dati catastali:** foglio 25, particella 59, subalterno 49, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 107 mq (105 mq escluse le aree scoperte), piano 3, scala A, interno 9, rendita 387,34 €.

**Intestazione al Catasto Fabbricati:** \*\*\*\*\* C.F. CF \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* Diritto di Proprietà per 1/1

**Confinanti:** vano scala e corridoio di servizio comune per l'accesso alle unità immobiliari identificate con i subalterni 48 e 49; con gli appartamenti identificate con i subalterni 48 e 51, due fronti liberi.

**Consistenza:** appartamento al piano sottotetto (terzo piano) di un edificio condominiale con accesso da Via Stazione Centrale. Il manufatto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 107 mq, e superficie utile complessiva di circa mq 92.



Figura 1: Inquadramento territoriale - Stralcio Ortofoto Fonte: Google maps- Anno 2023

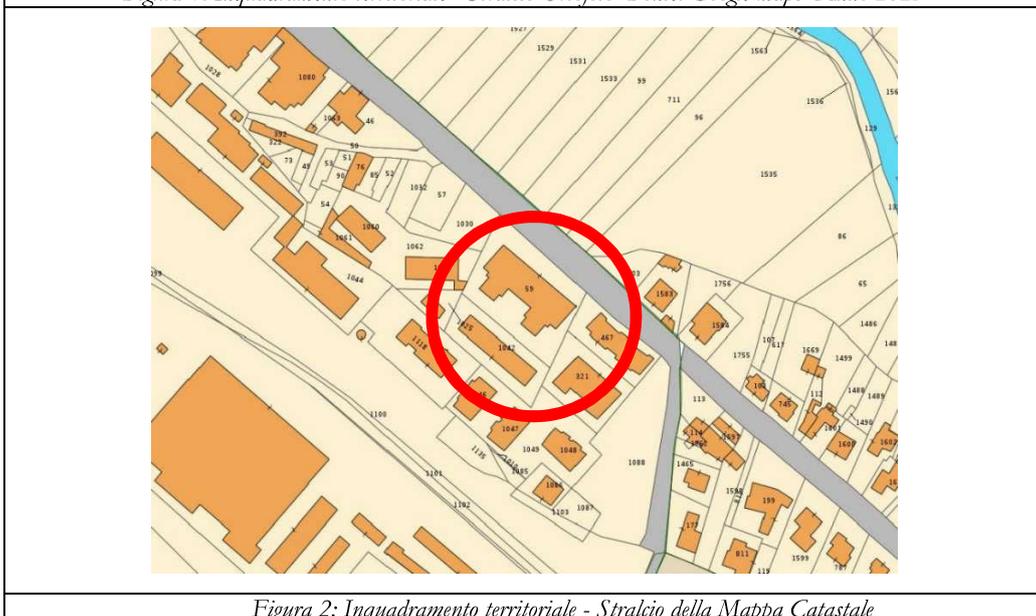


Figura 2: Inquadramento territoriale - Stralcio della Mappa Catastale



*Prospetto via Stazione Centrale dell'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione*



*Prospetto posteriore dell'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto di vendita, posta al terzo piano (sottotetto), fa parte di un complesso residenziale/commerciale sito nel Comune di Sulmona in Viale Stazione Centrale con accesso al civico n. 71/A. Il complesso è caratterizzato da tre piani fuori terra ed un seminterrato con facciate libere sui quattro fronti, presenta una finitura esterna ad intonaco e tinteggiatura. Il complesso immobiliare si presenta con una conformazione in pianta ad U ed è posto nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Sulmona. I vari piani che lo compongono sono destinati: ad attività commerciali/uffici al piano terra, per i successivi piani a varie tipologie residenziali, al piano seminterrato, infine, sono presenti le autorimesse private ed altri locali tecnici. L'edificio si caratterizza per la presenza di due corpi scala disposti in maniera speculare e per l'assenza dell'ascensore. Trattandosi di un immobile articolato si accede al lotto di cui trattasi attraverso vari ingressi disponibili percorrendo vari ambienti comuni e scale. All'unità in esame, ubicata al terzo piano, che si raggiunge tramite la scala condominiale "A", si accede tramite un ingresso posto su un corridoio comune a servizio di due unità immobiliari. Una volta entrati nell'appartamento si passa direttamente dentro un piccolo ingresso con un corridoio sul quale insiste, dal

lato sinistro, un ampio ripostiglio che però risulta privo di finestra di aereazione, dal lato destro, invece, è presente un ampio bagno dotato di aereazione diretta mediante finestra a tetto.

Percorrendo il corridoio di ingresso si accede direttamente al soggiorno, molto ampio, direttamente collegato con la cucina a vista dotata, quest'ultima, di un piccolo balcone.

Tramite un piccolo disimpegno si accede alle due camere, una matrimoniale e l'altra singola, entrambe le camere sono dotate di finestre, e, la sola camera singola, anche di un piccolo balcone.

La pavimentazione del locale ingresso e camere è di tipo laminato di tipo economico che manifesta qualche fenomeno di danneggiamento in alcuni punti, mentre il locale bagno presenta una piastrellatura in ceramica così come sui rivestimenti laterali delle pareti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Essendo un piano sottotetto, il soffitto è inclinato con le altezze interne diverse: si riscontra un minimo di 1,80 m ed un massimo di 3,30 m, non raggiungendo in nessun locale principale l'altezza media di 2,70. L'appartamento all'interno presenta un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si rileva, comunque, come in vari locali sono presenti alcuni casi di condensa superficiale con formazione di muffa, probabilmente causati dallo scarso isolamento termico dell'involucro (solaio di copertura, pareti verticali esterne e infissi) e da una non corretta ventilazione dei locali.

Quanto descritto precedentemente è riportato nell'allegato n. 3 - "Rilievo architettonico (planimetrie rilievo stato dei luoghi)" e nell'allegato n. 4 - "Rilievo Fotografico"

## **CARATTERISTICHE GENERALI**

<b>Caratteristiche zona:</b>	zona semi-centrale prevalentemente residenziale e commerciale (poco) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
<b>Servizi della Zona:</b>	Nel centro urbano di Sulmona (1/2 Km) si rilevano asilo nido (buono), Biblioteca (buono), campo di calcio (buono), centro sportivo (buono), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (ottimo), università (insufficiente) verde attrezzato (buono), servizi di pubblica sicurezza (buono). Vigili del fuoco (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Stazione ferroviaria.
<b>Caratteristiche Zone limitrofe:</b>	residenziali/industriali. I principali centri limitrofi sono: Pratola Peligna, Raiano, più lontani Roccaraso – Rivisondoli – Pescocostanzo. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco della Maiella, le attrazioni storiche presenti sono: Monumenti, Musei, Piazze, Chiese presenti principalmente nel comune di Sulmona e, secondariamente in quelli limitrofi.
<b>Collegamenti Pubblici (km):</b>	autobus (2), superstrada (5 Km), autostrada (25), ferrovia (0,5). aeroporto (90 Km),

---

### 3. STATO DI POSSESSO:

---

Si veda relazione del custode giudiziario. Sinteticamente attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato nonché titolare del diritto di proprietà in quota 1/1 \*\*\*\*\* C.F. CF \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*

---

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

---

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni e Trascrizioni:*

1. TRASCRIZIONE del 04/04/2000 - Registro Particolare 3990 Registro Generale 5270  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 23732 del 11/03/2000  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 05/09/2000 - Registro Particolare 9657 Registro Generale 12739  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 24571 del 04/08/2000  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/11/2004 - Registro Particolare 16878 Registro Generale 26905  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 34691/18531 del 12/11/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 16/11/2004 - Registro Particolare 6538 Registro Generale 26906  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 34692/18532 del 12/11/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 524 del 31/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 22/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 01/03/2011 - Registro Particolare 400 Registro Generale 5725  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 45184/26951 del 25/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 2923 Registro Generale 3801  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA - UNEP Repertorio 71 del 14/02/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

##### 4.2.2. *Pignoramenti unità negoziali*

Pignoramento: derivante da Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

trascritto il 27/02/2023 al n. 3801 del registro generale e al n. 2923 del registro particolare, Tribunale di Sulmona – Unep di Sulmona del 14/02/2023, rep. 71,

- a favore: \*\*\*\*\*. sede Roma CF \*\*\*\*\*
- contro: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, titolare della piena proprietà per la quota di 1/1

4.2.3. *Altri oneri e formalità pregiudizievoli*: dall'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, che si produce in copia negli allegati risulta: Nessuna

4.2.4. *Altre trascrizioni*: Nessuna

4.2.5. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

Per approfondimenti si rimanda a Certificazione notarile presente nel fascicolo (*Rif. Certificazione Notarile Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna*)

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Sulmona relativamente alla parte urbanistica, attraverso la documentazione progettuale fornita al sottoscritto tramite accesso agli atti, risulta che è stata presentata **il 01 marzo 1995 prot. 4240 Domanda di concessione a sanatoria ai sensi art 39 L. 724/1994 per la modifica di destinazione d'uso a civile abitazione del locale sottotetto**. Tale domanda è relativa a tutti e quattro gli appartamenti del piano sottotetto. La domanda è stata identificata con la posizione n. 285. Successivamente, a causa delle mutate proprietà, il condono che, come detto in precedenza, era relativo a tutte e quattro le unità del sottotetto, veniva scisso in due distinti procedimenti: 285/A1 e 285/B2.

Per i soli Sub 51-52 veniva rilasciato Permesso di Costruire a Sanatoria n. 42592 del 15 novembre 2010 ADA/POS 285/A1 e successivamente, solo per codesti immobili, veniva rilasciato certificato di agibilità n. 298/2010 Pos 285/A1 in data 15 novembre 2010.

Per il Sub 48 veniva rilasciato Permesso di Costruire a Sanatoria n. 7937/ADA POS 285/B1/sub 48 del 05 febbraio 2019 e successivamente, solo per codesta unità immobiliare, veniva rilasciato certificato di agibilità n. 4/ADA/2019 Pos 285/B1/sub 48 in data 18 febbraio 2019.

**L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione non ha ancora perfezionato l'iter del condono edilizio, pur essendo stato presentato in 01 marzo 1995.** Si dovrà provvedere, pertanto, a sollecitare il rilascio il preliminare rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria e successivamente alla presentazione della Segnalazione certificata per l'Agibilità (SCAGI) a carico del proprietario allegando alla stessa la specifica documentazione prevista dalla normativa. Si segnala già da adesso che non sono stati consegnati al sottoscritto nessun certificato di conformità degli impianti tecnologici esistente.

#### **Preme al sottoscritto mettere in evidenza alcuni aspetti circa l'iter amministrativo futuro:**

il rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria non presenta particolari problemi ed oneri in quanto fa parte di un procedimento amministrativo già avviato e in gran parte concluso (tre unità su quattro). Maggiori problematiche sono legate, invece, alla agibilità in quanto i locali presentano una altezza media inferiore del valore limite dei 270 cm previsto dalle normative sanitarie vigenti.

Gli immobili condonati in base alle normative speciali possono derogare alle norme fissate da norme di rango secondario (regolamenti statali e comunali) ma non alle norme di rango primario. Infatti, ai sensi del comma 14, art. 35 della L. 47/1985 (Legge sul primo condono edilizio), a seguito della concessione in sanatoria viene rilasciato il certificato di agibilità **anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari**, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, in materia di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Ne deriva che, in linea di massima, al condono consegue l'agibilità dell'unità immobiliare anche in deroga al D.M. 05/07/1975 e ai regolamenti comunali. Occorre, però, considerare che il suddetto art. 35, L. 47/1985 è ordinariamente interpretato -

anche sulla base della **pronuncia della Corte Costituzionale 18/07/1996, n. 256** - che l'agibilità di un fabbricato, conseguente all'accoglimento del condono edilizio, può legittimamente avvenire in deroga a norme regolamentari, ma non **anche alle condizioni di salubrità dell'immobile**, richieste da fonti normative di livello primario.

**Deve pertanto escludersi:**

- che l'art. 35, L. 47/1985 contenga una deroga generale e indiscriminata alle norme che presidiano i requisiti di abitabilità degli edifici;
- la configurabilità di un'automatica corrispondenza tra condono ed abitabilità.

Ne consegue anche che se i requisiti previsti dalle suddette norme regolamentari possono essere derogati a seguito del condono, ciò non significa che siano da considerarsi agibili immobili che si trovino in condizioni di degrado tale o con caratteristiche tali da incidere il **fondamentale principio della tutela della salute** che hanno ritenuto non derogabili norme regolamentari che dettavano requisiti essenziali per la salute.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale, **tra le norme che attengono alla tutela della salute, come tali inderogabili, rientrano le disposizioni che regolano le altezze minime degli ambienti.**

In linea con tale orientamento, il **Consiglio di Stato, con la sentenza del 26/03/2021, n. 2575, ha precisato che le norme sulle altezze costituiscono diretta attuazione degli artt. 218 e 221, R.D. 27/07/1934, n. 1265 (TU leggi sanitarie).** In sostanza, il citato D.M. 05/07/1975, nel fissare le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, integra una normativa di rango primario, in virtù del rinvio disposto dall'art. 218, R.D. n. 1265/1934, e **risulta, pertanto, inderogabile al pari delle disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.**

La suddetta interpretazione determina una serie di problematiche che interessano sia gli immobili già condonati, sia gli immobili per i quali si intenda richiedere la sanatoria. Infatti potrebbe verificarsi che **sia stato ottenuto il condono** relativamente a locali (come nel caso in questione una mansarda) che non rispettino i requisiti di altezza minima previsti dal D.M. 05/07/1975. Secondo l'**interpretazione che ritiene inderogabili tali requisiti, ciò determinerebbe l'impossibilità di ottenere l'agibilità con evidenti riflessi sulla commerciabilità dell'immobile, seppur condonato e, quindi, in teoria urbanisticamente legittimo.**

Fatta questa necessaria precisazione, i locali in questione, al fine di provvedere alla presentazione della Segnalazione certificata per l'Agibilità (S.C.AGI), devono essere interessati da preliminari pratiche edilizie, onerose, che possono permettere di regolarizzare la condizione attuale mediante l'utilizzo dell'apparato normativo attuale (p.e. L.R. 18 aprile 2011, n. 10), che, però, necessitano di specifica progettazione ed il rispetto di specifiche norme tecniche la cui verifica esula dalla presente.

Si precisa, infine, che dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al dai funzionari dell'Area Tecnica del Comune, sul bene oggetto di pignoramento non gravano usi civici o pubblicistici, inoltre, risulta assente l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

In conclusione, stante la consistenza del bene, non è possibile separare in natura il bene pignorato.

**Difformità ulteriori riscontrate:**

Rispetto al progetto allegato alla Domanda di concessione a sanatoria ai sensi art 39 L. 724/1994 presentata il 01 marzo 1995 prot. 4240 (condono edilizio) sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- la cucina è stata ridotta in superficie essendo stato ricavato un ripostiglio con accesso indipendente dall'ingresso alla unità immobiliare,
- è stata creata una comunicazione diretta tra la cucina e il soggiorno, creando una ampia apertura tra i due locali mediante la demolizione parziale del tramezzo esistente

entrambe le modifiche sono state realizzate senza effettuare alcuna comunicazione presso gli Enti competenti.