

Al Tribunale Ordinario di Cagliari
P.zza della Repubblica n.18
09125 - Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. LUCHI ENZO

Oggetto: RELAZIONE INTEGRATIVA C.T.U. - Rg. N° 140/2007 (*Chiarimenti al Giudice*)

Rif.: *Incarico Consulenza Tecnica d'Ufficio R.G. n. 140/2007 promossa da: INTESA SANPAOLO SGA SPA (Creditore principale) c/o* [REDACTED]
Immobili in Comune di Carbonia, NCEU Foglio 13 Particella 1128 (ex 151) Sub. 2-4-7.

PREMESSA - Il sottoscritto **Geom. Cocco Cristiano**, con studio professionale in Quartu Sant'Elena nella Via Amilcare Ponchielli n. 29, Consulente Tecnico d'Ufficio nominato per la procedura esecutiva in epigrafe, facendo seguito alle richieste avanzate, in data **25 novembre 2018**, dal Notaio delegato alla vendita **Dott. Michele Puxeddu**, veniva invitato dalla S.V.Ill.ma **Giudice Dott. Luchi Enzo**, in data **18 dicembre 2018**, a fornire chiarimenti in ordine alla tipologia degli abusi riscontrati sui beni assegnati per intero al debitore esecutato [REDACTED] a seguito di giudizio di divisione (Catasto fabbricati del Comune di Carbonia, Foglio 13, Particella 151, Sub. 2-4-7) e alla possibilità di sanare l'illecito in base al combinato disposto degli artt. 46, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 Legge 47/85, 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*, e che quantifichi, inoltre i costi di Sanatoria (o, per l'ipotesi in cui non sia possibile sanare, i costi della demolizione);

* * * * *

Facendo riferimento alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dal sottoscritto Ctu in data 25/03/2009 regolarmente depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 8 aprile 2009, gli immobili in oggetto, risultano facenti parte del compendio immobiliare stimato nell'ambito della procedura espropriativa R.G.E. N°140/2007, facenti parte del medesimo stabile ubicato in prossimità del centro abitato di Carbonia, in località "Sirai", sul bivio all'incrocio tra la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Amilcare Ponchielli n. 29, 09045 Quartu Sant'Elena (CA), Cellulare 349/8356776

Email coccocristiano@tiscali.it - Pec cristiano.cocco@geopec.it

Partita Iva 06910120928 - Codice Fiscale 06905716421-1114871

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Strada Statale Occidentale Sarda n. 126 e la Strada Provinciale n. 2, fronte distributore AGIP, ed ora contraddistinti catastalmente al Foglio 13 Particella 1128 (ex 151) Sub. 2-4-7.

Indicati in relazione alle lettere **A), B), D)**, tralasciando nella presente, in quanto non interessati, i restanti immobili contrassegnati ai punti **C), E)**, risultano rispettivamente essere:

- **Immobilie A)**: Locale commerciale censito nel N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 1128 Sub. 2, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza mq. 86, Rendita Euro 1.119,27, Piano terra, intestato a [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000;
- **Immobilie B)**: Laboratorio artigianale censito nel N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 1128 Sub. 4, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza mq. 35, Rendita Euro 110,26, Piano S1, intestato a [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000;
- **L'immobile D)**: Civile abitazione censita nel N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 1128 Sub. 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 2,5, Rendita Euro 129,11, piani 1-2, intestata a [REDACTED]
Proprietà per 1000/1000;

Seguendo lo stesso ordine, si procederà con l'indicare la situazione riscontrata per ciascuno, analizzando nel dettaglio le eventuali opere realizzate in difformità, ed a suo tempo accertate, in sede di sopralluogo, rispetto alla "Concessione Edilizia N. 296/1991 del 10/09/1991 per lavori di variante alla Concessione Edilizia N. 382/1989, relativi a modifiche interne ed esterne e costruzione di un garage nel seminterrato".

Previo integrale riesame della Ctu redatta e rianalizzato il caso, state riscontrate alcune difformità a livello edilizio e catastale, già evidenziate dal sottoscritto nell'ambito della procedura indicata, che si precisano nel dettaglio, in base a quanto richiesto.

Nell'Immobilie A, locale commerciale al piano terra, contraddistinto col subalterno 2, non risultano essere state apportate modifiche rispetto alla situazione di progetto e corrispondente pure sotto l'aspetto catastale.

Negli Immobili B), C), locali artigianali al piano seminterrato, distinti ai subalterni 4-5, i quali erano occupati, all'atto di espletamento della precedente Ctu da una ditta di lavorazione e vendita di materiali in marmo intestata a [REDACTED] risultano esser state effettuate delle modifiche interne senza autorizzazione edilizia per il primo e degli ampliamenti nel secondo, per i quali non risultavano esser state effettuate sanatorie edilizie.

Si considera nel dettaglio il solo subalterno 4, Immobile B), tralasciando il subalterno 5 in quanto non richiesto, non essendo oggetto della presente integrazione.

Nel subalterno 4, come predetto locale artigianale al piano seminterrato, all'atto dei sopralluoghi espletati nelle date 01-15/02/2008, risultano esser state realizzate delle modeste modifiche interne, suddiviso in due ambienti da una tramezza, reso comunicante tramite un'apertura col subalterno 5 (locale artigianale confinante) e privato del relativo servizio igienico, presente nella realtà nel solo subalterno 5 (come si evince dagli elaborati grafici a corredo della Ctu in atti).

Nelle rispettive planimetrie catastali degli Immobili C), D), subalterni 4-5, non risulta inserito graficamente il relativo servizio igienico con relativo anti-wc.

Risulta ad ogni modo, ad oggi regolarizzabile la situazione al piano seminterrato, riscontrata per il subalterno 4, per la diversa distribuzione degli spazi interni, con una pratica in accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia). Si tralascia il subalterno 5, in quanto non richiesto e non oggetto della presente integrazione.

Per gli immobili ai punti D), E), subalterni 7 - 8, ubicati al primo e secondo piano, non risulta presentato alcun progetto di divisione dell'unità immobiliare in due appartamenti distinti, a differenza del progetto di variante approvato, nella quale risulta presente una sola unità immobiliare, sul lato sinistro ed un'altra sul lato destro. Risulta comunque possibile regolarizzare anche quest'ultima di conformità.

Nell'Immobile D), appartamento per civile abitazione, distinto col subalterno 7, piano 1°-2°, un vano dello stesso al secondo piano di questa unità, in Comune e Catasto, destinato catastalmente ad uno dei locali di sgombero e progettualmente a stenditoio coperto, è risultato esser stato adattato a camera da letto matrimoniale, con relativo cambio di destinazione d'uso.

Mentre al confinante subalterno 8, appartamento per civile abitazione al piano 1°-2°, non interessato dalla presente integrazione, non si era potuto accedere data l'assenza dell'occupante. Si tralascia lo stesso in quanto non richiesto e non oggetto di integrazione.

Altro punto da considerare, come si evince dagli elaborati grafici a corredo della Ctu, la diversità di sagoma legata all'errato posizionamento del corpo scale di accesso ai piani alti (piano primo e sottotetto) e la mancata realizzazione in corso d'opera del corpo scale lato sinistro, infatti nella realtà, risulta essere stato realizzato un unico corpo scale sul fronte del fabbricato lato destro, al contrario di quanto erroneamente riportato nelle piante di progetto e catastali, condizione questa da modificarsi con relativi costi ricompresi tra le spese di natura tecnica indicate a seguire.

Sulla base di quanto evidenziato e richiesto, si è nel contempo provveduto ad effettuare delle ulteriori verifiche catastali e comunali presso i competenti uffici, per un raffronto in merito alle situazioni riscontrate, con il personale tecnico nelle date 05-06-09/02/2019, in riferimento alle normative vigenti. Sono state richieste visure e planimetrie aggiornate delle singole unità.

Sulla scorta dei dati appresi, si è accurato che a livello catastale sono variati gli identificativi catastali, in base alla quale la vecchia particella 151, risulta essere stata soppressa e sostituita dalla particella 1128 ed invariati i rispettivi subalterni 2-4-7.

Dal punto di vista urbanistico, rispettivamente presso lo sportello front-office preposto settimanalmente nella sola giornata del martedì, sono state analizzate in collaborazione col tecnico comunale le situazioni riscontrate, al fine di una possibile risoluzione delle difformità presentatesi, in riferimento alle vigenti normative edilizie.

Nel contempo risulta essere stata variata la destinazione urbanistica per la zona, a seguito dell'adeguamento del PIANO URBANISTICO COMUNALE al P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) a decorrere dal febbraio 2011 da Zona Omogenea B, sottozona B8/F, aree di completamento residenziale nelle frazioni minori e nei nuclei sparsi (Flumentepido-Sirai) all'attuale B2.7, di espansione dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nuclei sparsi).

Facendo seguito a quanto premesso, per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate, si dovrà procedere a livello urbanistico-edilizio all'avvio di due pratiche edilizie distinte :

- 1) *Avvio pratica Scia onerosa in accertamento di conformità contestuale per le unità immobiliari al piano seminterrato (per gli Immobili B-C contraddistinti ai subalterni 4-5).*
- 2) *Avvio pratica Piano Casa ai sensi delle L.R. n. 8/2015 e successive L.R. n. 11/2017 e n. 1/2019, contenenti Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio, per frazionamento, cambio destinazioni d'uso, recupero dei sottotetti e dei piani da sopalcare, contestuale per le unità immobiliari al piano 1°-2° (per gli Immobili D-E contraddistinti ai subalterni 7-8).*

Via Amilcare Ponchielli n. 29, 09045 Quartu Sant'Elena (CA), Cellulare 349/8356776

Email coccocristiano@tiscali.it - Pec cristiano.cocco@geopec.it

Partita IVA 08910120928 - Codice Fiscale CCCCST76421411871

In ambedue le casistiche è prevista la corresponsione di una sanzione amministrativa per singola unità dell'importo di Euro 500,00/cadauna da versarsi su CCP n. 13017090 intestato alla Tesoreria del Comune di Carbonia (da applicarsi per n° 3 unità=Euro 1.500,00) e dei relativi Diritti di Segreteria di Euro 51,00 per singola pratica da avviarsi (per n° 2 pratiche=Euro 102,00).

A specificazione degli ulteriori costi occorrenti viene predisposto il seguente prospetto di spesa, scomposto e contraddistinto in singole voci :

SPESE DI NATURA TECNICA - Sono da considerare nella presente voce, le spese per la predisposizione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione a livello urbanistico suindicate ai punti 1-2, con predisposizione dei relativi elaborati, per un importo di Euro 1.700,00/Pratica edilizia, oltre a alle spese occorrenti per la regolarizzazione a livello catastale con opportuna variazione planimetrica tramite procedura Docfa per Euro 650,00/Unità, oltre Spese accessorie spettanti per Legge e corresponsione a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione indicativo di Euro $412,87 \times 200\% =$ Euro 825,74, per il cambio di destinazione d'uso residenziale dei vani nel sottotetto, calcolata pertanto con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso come previsto dalla vigente normativa.

SPESE PER LAVORAZIONI EDILIZIE OCCORRENTI - Sono da considerare nella presente voce, le eventuali opere murarie di ripristino delle parti risultate modificate.

Si precisa che per l'Immobile A, contraddistinto al subalterno 2, locale commerciale al piano terra, non risulta occorrente alcuna spesa in quanto corrispondente dal sopralluogo sia a livello progettuale che catastale, pertanto del tutto regolare.

Per l'Immobile B), contraddistinto al subalterno 4, locale artigianale al piano seminterrato, occorre far fronte ad una spesa di Euro 500,00/Corpo, oltre Spese accessorie spettanti per Legge, per provvedere all'eliminazione dell'apertura di collegamento ricreata con l'adiacente subalterno 5, ove risulta essere stato effettuato l'ampliamento succitato, con la realizzazione di una copertura con intelaiatura metallica e pannelli in lastre grecate, la cui situazione resterà invariata.

Pertanto facendo riferimento a quanto richiesto ad integrazione della precedente Ctu redatta, si attribuiscono gli importi suindicati quali *Spese di natura tecnica e spese per lavorazioni edilizie occorrenti*, al fine di una risoluzione delle varie problematiche riscontrate, con riferimento alla Consuezza tecnica redatta e relativi elaborati allegati alla stessa.

C.T.U. Geometra Cristiano Cocco

Dichiaro di aver assolto il mandato conferitomi dalla S.V. I.II.ma Giudice Dott. Enzo Luchi e rassegno la presente relazione di consulenza tecnica integrativa richiesta di n. 6 pagine corredata di allegati, provvedendo al successivo deposito telematico presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Cagliari, nei termini e modalità prestabilite per la verifica degli adempimenti richiesti con Ordinanza del 18 dicembre 2018.

Cagliari, 08 febbraio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Cocco Cristiano)


 GEOMETRI CAGLIARI
 COCCO
 Geometra
 CRISTIANO
 2533

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Amilcare Ponchielli n. 29, 09045 Quartu Sant'Elena (CA), Cellulare 349/8356776

Email coccocristiano@tiscali.it - Pec cristiano.cocco@geopec.it

Partita Iva 08910120928 - Codice Fiscale CCCCIST76421411871

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009