

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 35/2019

Creditore PROCEDENTE: [REDACTED]

Creditore INTERVENUTO: [REDACTED]

Creditore [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa TETI COSTANZA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – QUESITO N.6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. *Ing. Anna Paola Aisoni*

data di deposito: 09 Ottobre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PREMESSA



in data 03.09.2020, la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in C.ne San Sebastiano 34b a Tempio Pausania, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° 992, veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°35/2019 promossa da

contro

intervenuto

, Creditore

, dal Giudice

dell'esecuzione dott.ssa Teti Costanza.



IN DATA 09 OTTOBRE 2021, quindi entro i termini previsti dall'incarico, lo scrivente ctu ha provveduto a depositare copia della relazione peritale e relativi allegati sul portale telematico ed inviare copia alle parti, riservandosi di provvedere ad integrare la risposta al quesito n. 6 nella parte inerente la definizione dei costi della eventuale istanza di accertamento di conformità relativa alle opere realizzate abusivamente nella struttura alberghiera e risultanti dal rilievo effettuato in fase di espletamento dell'incarico.

Si riporta di seguito l'integrazione con allegato il computo metrico estimativo elaborato in relazione alle opere realizzate presso l'Hotel la Rocca ma non rispondenti agli atti autorizzativi.



QUESITO 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

In seguito al sopralluogo effettuato presso i beni pignorati, alla restituzione del rilievo topografico eseguito ed alla conseguente ricostruzione grafica dello stato attuale degli immobili, risulta quanto di seguito descritto:

la struttura alberghiera presenta difformità rispetto all'ultimo atto autorizzativo, che possono sintetizzarsi in ampliamenti di alcune camere, opere interne ed esterne, aumento di volume per complessivi mc 158,24;

anche la Villa del Parco presenta ampliamenti non autorizzati per un totale di mc 108,15.

Si è proceduto alla restituzione grafica del rilievo dello stato di fatto, evidenziando le difformità in modo da rendere più immediato il raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato.

Le difformità sono evidenziate con colore rosso negli allegati elaborati grafici (ALLEGATO F).

In seguito all'analisi dello stato realizzato e dopo aver riscontrato le difformità, si è proceduto a contattare l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Arzachena, nella persona del Geom.

, responsabile del settore, al quale, sia tramite mail che con incontri in presenza, sono state evidenziate le criticità. Come si può evincere dalla corrispondenza intercorsa tra lo scrivente ctu ed il funzionario comunale, alla presente relazione allegate (allegato C), emerge che gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo nell'Hotel La Rocca, possono essere sottoposti ad una richiesta di accertamento di conformità in quanto al di sotto del limite del 2% del volume realizzato secondo la normativa vigente; i volumi realizzati in ampliamento non autorizzato nella Villa Del Parco, non risultano sanabili.

E' stato richiesto al funzionario comunale la quantificazione dell'importo degli oneri connessi alla eventuale richiesta di accertamento di conformità. La mail di risposta con allegate tabelle e richiesta di computo metrico estimativo delle opere è pervenuta allo scrivente ctu in data 8 ottobre 2021, quindi solo il giorno prima della data di deposito del presente elaborato.

Si è pertanto proceduto all'elaborazione del computo metrico estimativo delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e, secondo le indicazioni fornite dal funzionario comunale, è stato effettuato il calcolo degli oneri necessari all'accertamento di conformità, come di seguito riportato.

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

importo computo metrico € 85.412,70 x 7% x2 (sanzione accertamento)
= € 11.957,78

ONERI DI URBANIZZAZIONE

MC abusivi 158,24 x 4,31€ x 2 (sanzione accertamento)= € 1.364,02

costo totale :

€ 11.957,78+€ 1.364,02= € 13.321,80

Tempio Pausania, 25.10.2021

Il tecnico incaricato
ING. ANNA PAOLA AISONI



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 PF.0012.000 5.0008	Demolizione di muratura in mattoni forati, anche voltata, di spessore fino a 12 cm, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.							
			1,70		2,700	4,59		
			1,00		2,700	2,70		
			2,40		2,700	6,48		
			2,40		2,700	6,48		
			2,45		2,700	6,62		
			2,60		2,700	7,02		
			2,30		2,700	6,21		
			2,50		2,700	6,75		
			2,70		2,700	7,29		
			3,65		2,700	9,86		
	SOMMANO metri quadri					64,00	26,83	1717,12
2 PF.0012.000 5.0001	Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per l'effettivo volume di struttura demolita.							
			3,80	0,300	2,700	3,08		
			2,00	0,300	2,700	1,62		
			1,10	0,300	2,700	0,89		
			0,65	0,300	2,700	0,53		
		9,00	4,30	0,300	2,300	26,70		
			2,85	0,300	2,300	1,97		
	SOMMANO metri cubi					34,79	300,44	10'452,00
3 PF.0013.000 3.0013	MURATURA IN BLOCCHI DI CALCESTRUZZO CON IERTE DI ARGILLA ESPANSA, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m ³ 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, la formazione di spalle, sguinci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 25 cm con blocchi a camera d'aria 25x20x50							
			7,20		2,700	19,44		
			2,70		2,700	7,29		
			4,50		2,700	12,15		
			1,35		2,700	3,65		
			1,40		2,700	3,78		
			2,70		2,700	7,29		
			4,50		2,700	12,15		
			1,60		2,700	4,32		
			3,75		2,700	10,13		
		2,00	2,00		2,700	10,80		
			5,10		2,700	13,77		
			2,50		2,700	6,75		
			1,10		2,700	2,97		
			2,15		2,700	5,81		
			3,40		2,700	9,18		
			4,20		2,700	11,34		
		9,00	4,30		2,300	89,01		
			4,00		2,300	9,20		
			2,70		2,700	7,29		
			1,60		2,700	4,32		
	SOMMANO metri cubi					250,64	250,64	12'169,43

