

7-7-15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

Esecuzione Immobiliare n° 217/09 + 442/09 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Luca **BUFFONI**

C.T.U.: Dott. Ing. Fabrizio **CRESCI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Sassari, 10 Aprile 2015



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo G.I. Dott. Luca Buffoni del Tribunale di Sassari:

1. PREMESSA

Con udienza del 17 Dicembre 2014 la S.V.I., disponeva la comparizione del sottoscritto Dott. Ing. Fabrizio Cresci, con studio in Sassari nella Via Perantoni Satta n. 25 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 898, già Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui all'epigrafe e mi poneva il seguente quesito ad integrazione di quelli già formulati precedentemente:

- accerti il CTU

- a) *se sussistono abusi edilizi nel compendio pignorato indicando i costi di sanatoria ove possibile;*
- b) *se sia possibile scomputare dal lotto di vendita i mappali 1766 e 1826;*
- c) *se detti ultimi mappali, in base al nuovo PRG, siano ricompresi in fascia B2 CV, indicando in caso affermativo il valore dei medesimi a seguito delle modifiche di destinazione;*
- d) *se possono essere divisi in più lotti i diversi appartamenti già realizzati oggetto di pignoramento.*

Il termine concessomi per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria è stato fissato in giorni 90 dall'inizio delle operazioni penali fissate per il giorno 10 Gennaio 2015.

2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Dopo aver riesaminato gli atti di causa presso lo studio dello scrivente, mi sono recato il giorno 05 Febbraio 2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune

di Sassari, Nucleo Vigilanza Edilizia, per richiedere l'accesso agli atti amministrativi.

Sulla base delle informazioni ricevute e sulla scorta della documentazione in possesso del sottoscritto si rileva quanto segue:

- a) **Accerti il CTU se sussistono abusi edilizi nel compendio pignorato indicando i costi di sanatoria ove possibile**

Nel compendio pignorato esistono presunte **irregolarità edilizie rilevate successivamente alla prima perizia.**

Il Nucleo Vigilanza Edilizia del settore sportello unico e attività produttive del Comune di Sassari ha effettuato dei sopralluoghi nei mesi di Giugno e Luglio 2009 le cui risultanze della verifica edilizia sono state riportate nella relazione del 24.07.2009 che si allega alla presente.

Tale relazione non è stata individuata dal sottoscritto all'epoca dell'accesso agli atti (27.10.2009), poiché copia di essa non è mai stata inserita nel fascicolo visionato dal sottoscritto e riguardante il fabbricato.

Tale fascicolo è stato esaminato dal sottoscritto CTU e in esso vengono inseriti tutti i provvedimenti edilizi quali progetti, varianti in corso d'opera, accertamenti di conformità, richiesta agibilità ect. Non vengono invece inseriti i verbali e/o relazioni effettuati dal nucleo di vigilanza edilizia. Pertanto il sottoscritto non era a conoscenza di tale atto e non sarebbe potuto venire a conoscenza.

Detto ciò dall'esame della relazione emerge che sono state realizzate opere autorizzate con quanto approvato con la C.E. n. C/06/661 del 2006 e successivo accertamento di conformità n. C/09/30 del 2009.

L'immobile ancora in corso di costruzione, è stato edificato in forza alla Concessione Edilizia n. C/06/661 del 7/11/2006 e successivo accertamento di conformità n. C/09/00030 del 23/02/2009.

L'accertamento di conformità si è reso necessario poiché la [REDACTED] proprietaria dell'area edificabile localizzata in zona B6 del P.R.G. sita nella borgata di Ottava, titolare della concessione edilizia n. C/06/661 del 7.11.2006 per la realizzazione di n. 16 unità immobiliari in un edificio a schiera con pianta a forma di "L", dichiara con nota del 20.03.2007, prot. 21327, di aver accertato in fase di realizzazione degli scavi di fondazione dei lavori di costruzione del fabbricato iniziati in data 16.11.2006, che l'area di occupazione dello stesso era attraversata da un collettore fognario realizzato dal Comune di Sassari che pregiudica la realizzazione delle ultime due unità immobiliari.

Per ovviare all'inconveniente sopravvenuto si è reso necessario procedere alla variante al P.R.G. relativamente alla zona B6, in modo da non interessare l'opera fognaria e spostare la realizzazione delle ultime due unità immobiliari dal lato lungo della "L" al lato corto della stessa. Tale operazione ha fatto sì che venisse interessata anche una piccolissima porzione di un'area S4 di proprietà della società succitata, per cui la porzione di S4 che viene classificata B6 viene spostata in modo tale da non ridurre la quantità di standard già prevista nel vigente P.R.G. comportando, di fatto, una variante al P.R.G. al fine di consentire la realizzazione delle due unità immobiliari nella parte corta dell'edificio a forma di "L".

A causa di questo attraversamento fognario nella zona B6, un tecnico incaricato dalla [REDACTED] ha proposto una variante urbanistica nella borgata di Ottava, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 13/06/2007 e approvata in via definitiva in data 13/11/2007 (Delibera del Consiglio Comunale n. 119 che si allega alla presente), che ha determinato un'interruzione dei lavori e la predisposizione, appunto, dell'accertamento di conformità.

Le difformità sono emerse in seguito a rilievo dettagliato tramite utilizzo di una stazione totale mod. LEICA TCR 1103 (rilievo di precisione).

Successivamente a tale relazione il Dirigente del Settore Sportello unico ed attività produttive ha emesso, in data 22.12.2009, il provvedimento di demolizione delle opere con ripristino del fabbricato secondo quanto assentito con l'accertamento di conformità n. C/09/30. Il tutto come meglio descritto dai provvedimenti allegati alla presente (vedi Ordinanza n. 108 del 22.12.2009).

A parere del sottoscritto i rilievi mossi nell'ordinanza n. 108 posso essere sanabili in accertamento di conformità per i seguenti motivi:

- al punto 1 viene imputato un aumento di volumetria pari a 35,90 mc.

Si consideri però che l'unità immobiliare posta ad angolo della L non

è stata ancora realizzata quindi tale volume in eccesso contestato

può essere recuperato da tale unità non ancora realizzata;

- lo sconfinamento in zona S4 del PRG contestato al punto 2 non tiene conto della variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale di cui sopra;

- trattandosi di fabbricato in corso di costruzione le cantine sottostanti possono essere tombate o demolite (la porzione eccedente) così come i locali interrati di cui ai punti successivi.

b) Accerti il CTU se sia possibile scomputare dal lotto di vendita i mappali 1766 e 1826

A parere del sottoscritto l'area indicata al mappale 1826 deve essere annessa all'area su cui sorge il fabbricato in corso di costruzione (mappale 1825) e deve costituire un unico lotto di vendita con quest'ultimo.

L'area invece indicata con il mappale 1766 non costituisce una pertinenza del fabbricato e può costituire un lotto autonomo, con accesso dalla viabilità di borgata di cui al mappale 1824, o anche dalla S.S. 131. Può pertanto essere scomputata dal lotto di vendita.

c) Accerti il CTU se detti ultimi mappali, in base al nuovo PRG, siano ricompresi in fascia B2 CV, indicando in caso affermativo il valore dei medesimi a seguito delle modifiche di destinazione

Il Comune di Sassari si è dotato, di recente, di un nuovo strumento urbanistico, il PUC (Piano Urbanistico Comunale). Infatti con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 è stato dapprima approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, poi con Determinazione n. 3857/DG del 21.11.2013, il Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia della Regione

Autonoma della Sardegna ha determinato la coerenza del Piano Urbanistico Comunale col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, inoltre con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 18.11.2014 è stato approvato il recepimento nel Piano Urbanistico Comunale degli esiti della verifica di coerenza, di cui alla Determinazione regionale n. 3857/DG del 21.11.2013 e con Determinazione n. 3280/DG del 02.12.2014 il Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna ha determinato che il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di Sassari di cui alle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e n. 35 del 18.11.2014, risulta coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, stabilendo nel contempo che si poteva procedere alla pubblicazione sul Buras.

Detto ciò nel BURAS n° 58 Parte III del 11 dicembre 2014 dell'11.12.14 è stato pubblicato il PUC di Sassari e ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 45/89, il predetto Piano Urbanistico Comunale è entrato in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Buras.

Fatta questa doverosa premessa, in base al nuovo PUC il mappale 1766 ricade in zona C3.b_ERP e il mappale 1826 in zona B1.15, entrambe comunque diverse da quella prevista dal vecchio PRG ossia zona H di salvaguardia da utilizzare esclusivamente a verde privato dove non era consentita alcuna costruzione anche a titolo precario.

Negli atti di causa viene indicata una dicitura B2 CV. Tale dicitura effettivamente era quella riportata nel primo PUC adottato, quello del 2009

poi ritenuto non coerente e pertanto bocciato. Poiché i rilievi della Regione hanno comportato innovazioni importanti rispetto al PUC adottato nel 2009, la Giunta ha deciso di effettuare una nuova adozione. La denominazione era proprio questa, poi però con la nuova adozione è cambiata.

Per riassumere:

- il mappale 1766 ricade in zona C3.b_ERP;
- il mappale 1826 ricade in zona B1.15.

Valore a seguito delle modifiche di destinazione

In seguito alle modifiche di destinazione d'uso si rileva quanto segue:

- il mappale 1826 non possiede alcuna capacità edificatoria pur essendo inserito in zona B1.15. Infatti la volumetria prevista per tale zona è stata interamente sfruttata dal fabbricato in corso di costruzione e oggetto della presente relazione;
- il mappale 1766 della superficie catastale di 5235 mq, inserito ora in zona C3.b_ERP ha acquisito potenzialità edificatoria.

Dall'esame dell'articolo del PUC che di seguito si riporta integralmente:

Art. 35 SOTTOZONE C3.b ERP

Sono le aree di espansione funzionali all'insediamento di edilizia residenziale sociale ai sensi della L. n. 244 del 24/12/2007, Art. 1, comma 258 e 259. Per l'attuazione di dette aree, che avviene attraverso la formazione di un PUA, i proprietari singoli o in forma consortile, in aggiunta alle aree necessarie per le opere destinate a standard urbanistici, trasferiscono all'Amministrazione Comunale, nella forma della cessione gratuita, una parte, pari al 50% della

superficie complessiva dell'area C3.b ERP da destinare ad edilizia residenziale sociale. Per la restante parte del 50% di edilizia libera non si applica la norma ai sensi dell'art. 40 L.R. n. 45/89 che prevede la riserva di aree per ERP nella misura del 40%.

Modalità di attuazione

Gli interventi devono avvenire previa predisposizione di piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede la presenza di due unità di intervento pubblica e privata. Le singole unità pubblica e privata possono essere attuate autonomamente a condizione che gli interventi diano luogo ad un assetto perfettamente funzionale.

L'indice territoriale è pari a 1,50 mc/mq.

L'altezza massima è pari a 4 piani fuori terra = 13.50 m.

Rc massimo = 50%

si evince che gli interventi devono avvenire previa predisposizione dei proprietari singoli o in forma consortile, di un piano urbanistico attuativo (PUA) unitario che prevede la presenza di due unità di intervento pubblica e privata. Inoltre i proprietari trasferiscono all'Amministrazione Comunale, nella forma della cessione gratuita, il 50% della superficie complessiva dell'area C3.b ERP che l'Amministrazione destina ad edilizia residenziale sociale.

Stima lotto

Trattandosi di un'area edificabile in zona C3.b ERP, per determinare il valore di mercato si valuta la **potenzialità edificatoria** del lotto, tenuto conto di quanto previsto dal PUC e di quanto a carico dei singoli proprietari.

Considerato che la superficie catastale del lotto è pari a 5235 mq e che l'indice territoriale è pari a 1,50 mc/mq sul lotto in questione sono edificabili 3926,25 mc poichè:

$$P = (5235 \times 0,5) \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 3926,25 \text{ mc}$$

Tale è il volume pertanto realizzabile da destinarsi ad edilizia residenziale. Attribuendo un valore di €. 85 al mc si giunge ad un valore di stima pari a:

$$V = 3926,25 \text{ mc} \times 85 \text{ €/mc} = \text{€}. 333.731$$

che risulta essere il più probabile valore di mercato del bene.

d) Accerti il CTU se possono essere divisi in più lotti i diversi appartamenti già realizzati oggetto di pignoramento

Come ho avuto già modo di riferire (vedi Chiarimenti del 25.05.2011) la soluzione tecnicamente ottimale è quella che prevede la vendita dei diversi appartamenti già realizzati (o meglio ancora in corso di costruzione) in un unico lotto. La concessione edilizia ormai è ampiamente scaduta e bisogna richiederne una nuova che comprenda l'intero compendio.

Pertanto si può prevedere un lotto che comprenda il fabbricato in corso di costruzione con i terreni di cui ai mappali 1825 e 1826 ed un lotto che comprenda il mappale 1766.

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 10 Aprile 2015

Dott. ing. ~~1930~~

