

Procedura n° 135/09 R.G.E.

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICA D'UFFICIO

Relativa al

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N° 135/09

PROMOSSO DA

BANCA DI SASSARI (creditore procedente)

Avv. Michele Saba

CONTRO



CON L'INTERVENTO DI

BANCA DI SASSARI (creditore intervenuto)

Giudice dell'esecuzione dott. Francesco De Giorgi

C.T.U. Arch. Maria Cristina Marongiu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

In data 20.02.2019 il Dott. Francesco De Giorgi Giudice dell'esecuzione N. 135/2009 R.G.E. del Tribunale ordinario di Sassari incaricava il ctu già nominato Arch. Maria Cristina Marongiu, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Sassari con il n° 259 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari con studio in Alghero Via Vittorio Emanuele n. 9, a presentare una integrazione della perizia.

2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

L'istanza di integrazione della perizia è finalizzata a relazionare sui seguenti argomenti:

“valutare la possibilità di formare lotti di vendita distinti nell'ipotesi di frazionamento catastale, prestando particolare attenzione alla accessibilità agli immobili situati al piano superiore, che dovranno essere dotati di accesso autonomo non su proprietà di terzi, alla eventuale necessità di modificare gli impianti e ai relativi costi”.

3. RELAZIONE

Il Complesso edilizio sito in Via IV Novembre n° 89 – Ittiri - Piani S1 – T – 1° , oggetto della CTU n. 135/09, è attualmente così costituito:

- Immobile parzialmente censito al N.C.E.U.
 - *Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103,*
 - *Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522,*
 - *ex Fg. 36 mapp. 11 sub 2, destinato alla lavorazione e di dolci sardi e a residenza, costituito di: Locale lavorazione e vendita dolci, superficie commerciale mq 1178,0, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1 - T.; Locale abusivamente adibito ad abitazione superficie commerciale mq 136,22, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1;*



- Appartamento ad uso abitativo n° 1, superficie commerciale mq 173,41, posto in comune di Ittiri Via IV Novembre n° 89 - P. 1, non censito in Catasto;
- Appartamento ad uso abitativo n° 2, con abuso edilizio relativo a incremento di volume, superficie commerciale mq 165,33, posto in comune di Ittiri Via IV Novembre n° 89 - P. 1, non censito in Catasto;
- Piazzale, cortile, posti auto superficie commerciale mq 912,00, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1-T

Nella Relazione depositata in data 28/07/2009 il Complesso costituiva lotto di vendita unico.

Il sottoscritto CTU riporta di seguito le valutazioni circa l'opportunità di procedere alla divisione in lotti del compendio immobiliare di proprietà della

Considerata la notevole estensione del compendio immobiliare e tenuto conto che l'attuale stato dei luoghi richiede, ai fini della divisione in lotti, l'esecuzione di opere di modesta entità, rapportata al valore di mercato dell'intero, il sottoscritto CTU, in considerazione soprattutto delle riscontrate difficoltà alla vendita dell'intero complesso, ritiene possibile procedere ad un frazionamento del compendio immobiliare che consentirebbe l'incremento dell'appetibilità commerciale dei singoli lotti e soprattutto l'agevolazione dell'attività di vendita. E' stata verificata con il Geometra del settore Edilizia Privata dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ittiri la sanabilità degli interventi realizzati in difformità rispetto a quanto previsto nel progetto concessionato e stabilito che gli stessi dovranno essere oggetto di pratica di accertamento di conformità che prevederà il pagamento di sanzioni da quantificare, nonché la possibilità di realizzare l'accesso autonomo alle unità abitative su un tratto di cortile. Solo successivamente alla conclusione del suddetto procedimento si potrà provvedere all'regolarizzazione della situazione catastale degli immobili.

Gli interventi di realizzazione di accesso indipendente sono valutabili in circa € 5.000,00 con riguardo alle opere edili (quantificabili con esattezza solo a seguito di progettazione esecutiva), ed in € 2.500,00 con riguardo alle spese tecniche per le necessarie pratiche edilizie relative all'accertamento di conformità. Resta inteso che la predetta quantificazione è suscettibile di variazioni all'esito della progettazione esecutiva delle opere di frazionamento.



Infine si ribadisce quanto già comunicato con integrazione del 29/10/2009, in merito alla stima dei costi per le pratiche catastali necessarie al frazionamento ed alla creazione di tre unità immobiliari (due unità abitative P.1, una unità destinata alla produzione e vendita di alimenti P.T. e S1 e spazi accessori):

Laboratorio P.T. e P. S1: redazione tipo mappale, rilievo e rappresentazione grafica, elaborazione DOCFA

totale parcella € 4.000,00

Spese € 160,00

2 Unità abitative P.1* : redazione elaborato planimetrico, rilievo e rappresentazione grafica, elaborazione DOCFA

totale parcella € 2.100,00

Spese € 100,00

TOTALE PARCELLA € 6.100,00

TOTALE SPESE € 260,00

Oltre i dovuti accessori di legge.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento, integrazione o adempimento, il sottoscritto CTU provvede a depositare la presente relazione che consta di n. 4 pagine.

Sassari, li 02/04/2019

Con Osservanza

IL C.T.U. Arch. Maria Cristina Marongiu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

