

Procedura n° 135/09 R.G.E.



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



D'UFFICIO

Relativa al

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N° 135/09

PROMOSSO DA

BANCA DI SASSARI (creditore procedente)



CONTRO



Giudice dell'esecuzione dott. Francesco De Giorgi

C.T.U. Arch. Maria Cristina Marongiu



PREMESSA

In data 04.11.2020 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 elaborato di verifica.

OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

La sottoscritta ha proceduto alle seguenti operazioni:

- 1) in primo luogo a verificare se la parte esecutata abbia depositato sulla piattaforma *Procedure.it* la documentazione relativa alle operazioni catastali richieste in udienza del 04/11/2020
- 2) alla verifica dei lavori eseguiti nel compendio pignorato
- 3) alla verifica della regolarità edilizia degli immobili e alla loro eventuale sanabilità
- 4) alla formazione di tre distinti lotti di vendita

RELAZIONE

1) Dalle verifiche eseguite sulla piattaforma *Procedure.it* risulta depositato dall'esecutato in data 22/06/2020 l'Attestato di approvazione di Tipo Mappale, con il quale è stato inserito in mappa terreni l'intero lotto su cui giacciono i fabbricati distinto al NCT al Fg 36 mapp. 1209. Non risultano invece depositati i documenti relativi alla regolarizzazione dei singoli beni.

La sottoscritta ha proceduto ad effettuare indagine catastale rilevando che in data 04/11/2020 sono avvenute le variazioni catastali che hanno consentito di identificare catastalmente le unità immobiliari come segue:

- N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 1 - Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e 3 (ingresso cortile e rampa) - Via IV Novembre n. 89 - Piano S1-T
- N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 2 - Cat. C/1 - Cl. 2 - Cons. mq 27 - Sup. Cat. mq 46 Rendita Euro 308,17 - Via IV Novembre n. 89 - Piano T
- N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 3 - Cat. C/3 - Cl. U - Cons. mq 1.057 - Sup. Cat. mq 975 - Rendita Euro 4.367,16 - Via IV Novembre n. 89 - Piano S1-T
- N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 4 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 6 vani - Sup. Cat. mq 159 - Rendita Euro 433,82 - Via IV Novembre n. 89 - Piano S1
- N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 5 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 7 vani - Sup. Cat. mq 155 - Rendita Euro 506,13 - Via IV Novembre n. 89 - Piano 1
- N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 6 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 7,5 vani - Sup. Cat. mq 155 - Rendita Euro 552,28 - Via IV Novembre n. 89 - Piano 1

Vedi:

Allegato 1 - Documentazione catastale



2) Ad oggi risultano eseguiti i lavori necessari a rendere funzionalmente autonome le unità immobiliari. In particolare le unità site al piano superiore sono ora accessibili tramite scala e ingresso autonomi.

Vedi:

Allegato 2 – Fotografie

3) Dalla verifica eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ittiri non risultano depositate pratiche di accertamento di conformità relative a modifiche interne e prospettiche, a incremento di volume rispetto a quanto concesso, a modifica di destinazione d'uso del locale al piano seminterrato impropriamente adibito ad abitazione.

Non risulta richiesta autorizzazione per i lavori eseguiti esternamente volti alla regolarizzazione degli accessi.

Vedi:

Allegato 3 – Comunicazione Ufficio Tecnico

REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI E EVENTUALE SANABILITÀ

a) COMUNE DI ITTIRI Via IV Novembre n° 89 – Ittiri – Piano S1 N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 4 cat. A/3
- Locale impropriamente adibito ad Abitazione P.S1

IRREGOLARITA'

- mutamento di destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato (da deposito ad abitazione).

Gli strumenti urbanistici approvati (e non in contrasto con quelli adottati) sia al momento della realizzazione dell'opera che ad oggi non prevedono la realizzazione di locali ad uso abitativo nel piano seminterrato.

SANABILITÀ

Pertanto ritenendo l'abuso non sanabile si ricorre a quanto previsto da:

L.R. 23/85 Art. 11 Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso

comma 13 *Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.*

ONERI

Sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500.

b) COMUNE DI ITTIRI Via IV Novembre n° 89 – Ittiri – Piano 1 N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 5 cat. A/3 -
Abitazione P.1

IRREGOLARITA'



- modifiche prospettiche, modifiche di sagoma, incremento di superficie e di volumetria (oltre modifiche interne): tali interventi si configurano come parziali difformità rispetto al titolo abilitativo e sono soggetti ad accertamento di conformità – art. 16 L.R. 23//85

Gli strumenti urbanistici approvati (e non in contrasto con quelli adottati) sia al momento della realizzazione dell'opera che ad oggi prevedono per le Zone "B1 di completamento" un indice fondiario massimo (IF) pari a 3 mc/mq.

L'incremento volumetrico pari a circa mc 42,00 risulta quindi sanabile avendo accertato un residuo di cubatura sull'intero lotto pari a mc 298,30.

SANABILITÀ

Pertanto ritenendo l'abuso sanabile si ricorre a quanto previsto da:

L.R. 23/85 - Art.16 - Accertamento di conformità

comma 1. *Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.*

comma 4. *Il rilascio (della concessione edilizia) del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.*

ONERI

Gli oneri di concessione calcolati in misura doppia risultano pari a circa € 550,00.

Onorario professionale per istanza accertamento di conformità € 1.200,00 oltre iva e cassa e oltre versamenti e bolli.

- c) COMUNE DI ITTIRI Via IV Novembre n° 89 – Ittiri - Piano 1 - N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 sub 6 cat. A/3 - Abitazione P.1

IRREGOLARITA'

- modifiche prospettiche, modifiche di sagoma, incremento di superficie e di volumetria: tali interventi si configurano come parziali difformità rispetto al titolo abilitativo e sono soggetti ad accertamento di conformità – art. 16 L.R. 23//85

Gli strumenti urbanistici approvati (e non in contrasto con quelli adottati) sia al momento della realizzazione dell'opera che ad oggi prevedono per le Zone "B1 di completamento" un indice fondiario massimo (IF) pari a 3 mc/mq.

L'incremento volumetrico pari a circa mc 88,00 risulta quindi sanabile avendo accertato un residuo di cubatura sull'intero lotto pari a mc 298,30.

SANABILITÀ

Pertanto ritenendo l'abuso sanabile si ricorre a quanto previsto da:



L.R. 23/85 Art.16 – Accertamento di conformità

comma 1. Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

comma 4. Il rilascio (della concessione edilizia) del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

ONERI

Gli oneri di concessione calcolati in misura doppia risultano pari a circa € 350,00. Si applica quindi la sanzione minima pari a € 500,00

Onorario professionale per istanza accertamento di conformità € 1.200,00 oltre iva e cassa e oltre versamenti e bolli.

4) La sottoscritta ha quindi formato tre lotti di vendita come richiesto stabilendo i relativi valori come di seguito descritto.

Il lotto di vendita n. 1 si compone del Laboratorio artigianale sito ai piani Terra e seminterrato incluso il cortile sul retro, del locale vendita al piano terra incluso il cortile pertinenziale e del locale impropriamente adibito ad abitazione sito al seminterrato.

Il lotto di vendita n. 2 comprende appartamento sito al piano 1° .

Il lotto di vendita n. 3 comprende appartamento sito al piano 1° .

Sono state ricalcolate le superfici escludendo il cortile fronte strada e la rampa in quanto beni comuni non censibili a servizio di più unità. Sono stati confermati i prezzi base unitari e i coefficienti correttivi già utilizzati nella CTU del 2009.

Lotto di vendita n. 1

Quota 1000/1000 di Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 – Ittiri - Piani S1 – T così censito al N.C.E.U.

Fg. 36 mapp. 1209 sub 2 cat. C/1

Fg. 36 mapp. 1209 sub 3 cat. C/3

Fg. 36 mapp. 1209 sub 4 cat. A/3

costituito di:

Negozi P.T.

sup. Commerciale incluso cortile pertinenziale mq 33,30 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 = 19.180,80

Laboratorio artigianale

P.T. sup. Commerciale mq 673,10 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 = € 387.705,60

P.S1 sup. Commerciale incluso cortile mq 542,50 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 x 0,8 = € 249.984,00

Deposito adibito ad abitazione P.S1

sup. Commerciale mq 136,22 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 x 0,8 x 0,9 = € 56.493,15



PREZZO BASE LOTTO n. 1 € 712.863,55 (diconsi euro settecentododicimilaottocentosessantatre/55)

PREZZO BASE LOTTO n. 1 € 713.363,55 a dedurre le spese di regolarizzazione pari a € 500,00

**Lotto di vendita n. 2**

Quota 1000/1000 di Appartamento Via IV Novembre n° 89 – Ittiri – P. 1° censito al N.C.E.U. Fig. 36 mapp. 1209 sub 5 cat. A/3

Abitazione P. 1° mq 173,41 x € 1.000,00 x 1,05 x 0,8 = € 145.664,40**PREZZO BASE LOTTO n. 2 € 143.914,40 (diconsi euro centoquarantatre mila novecentoquattordici/40)**

PREZZO BASE LOTTO n. 2 € 145.664,40 a dedurre le spese di regolarizzazione pari a € 550,00 per gli oneri concessori oltre onorario professionale per istanza accertamento di conformità pari a € 1.200,00 oltre iva e cassa e oltre versamenti e bolli.

Lotto di vendita n. 3

Quota 1000/1000 di Appartamento Via IV Novembre n° 89 – Ittiri – P. 1° censito al N.C.E.U. Fig. 36 mapp. 1209 sub 6 cat. A/3

Abitazione P. 1° mq 165,33 x € 1.000,00 x 1,05 x 0,8 x 0,9 = € 124.989,24**PREZZO BASE LOTTO n. 3 € 123.289,24 (diconsi euro centoventitremiladuecentoottantanove/24)**

PREZZO BASE LOTTO n. 3 € 124.989,24 a dedurre le spese di regolarizzazione pari a € 500,00 per gli oneri concessori oltre onorario professionale per istanza accertamento di conformità pari a € 1.200,00 oltre iva e cassa e oltre versamenti e bolli.

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. 5 pagine oltre testatina e oltre allegati.

Sassari, li 07/04/2021

Con Osservanza

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

