

CORONGIU IGNAZIO
PERITO INDUSTRIALE EDILE

Via F. Fara 8 - 09045 Quartu S. Elena
tel./fax 070/825522 - P. IVA 02350670929

ORIGINALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N°331/02 R.E.

Promosso da:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
CREDITORE PROCEDENTE

(Avv. S. Baghino)

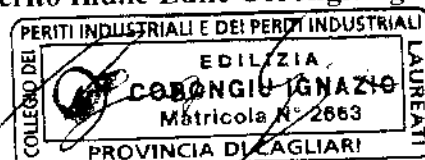
contro

Residenti in I
DEBITORI ESECUTATI



IL C.T.U.

Perito Ind.le Edile Corongiu Ignazio



1) PREMESSA

Io Sottoscritto Corongiu Ignazio, nato a Cagliari il 03/03/1969, iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Cagliari al n° 2663, specializzazione edilizia, con studio Professionale in Quartu S. Elena nella via F. Fara 8. tel. 070 825522, nell'udienza del 02 febbraio 2006 venivo nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Belelli.

Dopo averne preso visione accettavo l'incarico e prestavo giuramento, fissando per il giorno 27 febbraio 2006 l'inizio delle operazioni peritali.

I quesiti posti dal Sig. Giudice Esecutore nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

1) determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n° 47 del 28/02/1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n° 724 (v. Art. 40 ult. Comma legge n° 47/85 e art. 39 1° comma legge 23/12/1994 n° 724/94);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del

disposto dell'Art. 13 della legge n° 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta:

c) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale, ed acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'Art. 39 1° comma legge 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, oltre che alla vigente normativa sul condono edilizio.

2) predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni:

3) predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze;

4) accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo;

5) Qualora il pignoramento abbia ad oggetto quote indivise, provveda il consulente ad accertare

se l'immobile sia comodamente divisibile:

- 6) qualora il pignoramento abbia ad oggetto terreni su cui siano stati edificati immobili non ancora censiti al N.C.E.U., provveda il consulente al disbrigo delle pratiche necessarie ai fini dell'accatastamento.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Come stabilito in udienza le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13 febbraio 06 presso gli uffici UTE di Cagliari al fine di acquisire tutta la documentazione catastale (mappe e planimetrie) relativa agli immobili pignorati. È stata inoltre inviata, alle amministrazioni comunali di Monastir e Muravera, una richiesta volta ad ottenere copia di eventuali pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Successivamente, presi contatti con l'esecutato Sig. _____ procedevo, in data 06 settembre 2006, ad effettuare un accesso presso l'immobile in Monastir alla via Nuraminis 3, avvenuto alla presenza costante dell'esecutato Sig. _____

Nel corso del suddetto accesso, ottenuta la documentazione tecnica relativa all'immobile, procedevo alla verifica della conformità della struttura ai progetti approvati e ad acquisire tutte le informazioni utili alle determinazione del valore commerciale dei beni così come richiesto dal primo quesito.

In data 11 settembre 2006 mi recavo nuovamente a Monastir per effettuare il necessario accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale ed acquisire inoltre informazioni utili allo svolgimento della presente relazione di consulenza tecnica.

L'accesso presso l'ufficio tecnico comunale e presso l'immobile di Muravera è stato effettuato in data 14 settembre 2006; alle operazioni peritali non era presente nessuno degli esecutati.

In studio si è successivamente provveduto ad effettuare delle indagini allo scopo di

determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, contattando operatori del settore immobiliare e consultando diverse pubblicazioni specializzate ed infine è stata redatta la presente relazione di Consulenza Tecnica che riporta in maniera il più esaustiva possibile i risultati di tutte le operazioni svolte.

3) RISPOSTE AI QUESITI

Secondo quanto riportato sull'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato in data 02 luglio 2002 gli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione sono:

1) di proprietà del Sig.

Area di complessivi mq 1.160,00 su cui è stato edificato un fabbricato, distinta al NCT del comune di Monastir al foglio 12 mappale 2618.

2) di proprietà della Sig.ra

Area di complessivi mq 1.020,00, distinta al NCT del comune di Muravera località Colostrai al foglio 24 mappale 542.

3.1) in risposta al 1° quesito

determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli, [...]

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IN COMUNE DI MONASTIR

L'immobile oggetto della presente relazione di Consulenza è sito in Monastir nella via Nuraminis all'angolo con viale Europa che separa il centro abitato dal tracciato della S.S. 131 e dal percorso del Rio Flumineddu.

Sul terreno pignorato è edificato un edificio censito al N.C.E.U. del comune di Monastir al foglio 12 mappale 2618 subalterni 1 e 2 intestato alla ditta:

nato a

proprietario per 1000/1000

Come si può facilmente evincere dalle planimetrie allegate l'immobile sorge su un'area di forma irregolare: la proprietà è essenzialmente costituita da due unità immobiliari articolate su tre piani fuori terra, una a destinazione artigianale ed una ad uso residenziale.

La struttura è essenzialmente realizzata con una intelaiatura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi. La copertura è del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole. Le pareti esterne sono regolarmente intonacate ma non tinteggiate, solo la parete ovest presenta ancora a vista la muratura di tamponamento in mattoni laterizi.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso artigianale, il cui ingresso si trova sul viale Europa prospiciente la S.S. 131, è costituita da un ampio cortile delimitato da una recinzione in ferro, nel quale si trova un capannone di circa 95 Mq utilizzato quale deposito dei materiali che è poi risultato essere edificato in assenza di specifica autorizzazione. L'edificio principale ospita invece al piano terra l'officina per la lavorazione del ferro, un piccolo ufficio, una sala utilizzata quale mensa per i lavoratori ed i servizi igienici; inoltre il tratto di circa 4 mt presente tra l'officina ed i confini sud ed ovest del lotto è stato coperto con una struttura costituita da intelaiatura metallica e lastre ondulate in fibrocemento e/o vetroresina; anche questa copertura realizzata in assenza di specifica autorizzazione.

Le pareti dell'officina appaiono regolarmente intonacate e tinteggiate, il soffitto è semplicemente sbruffato mentre il pavimento è realizzato con un battuto di cemento; gli accessi principali sono chiusi con serrande avvolgibili in lamiera zincata.

I locali adibiti a ufficio, mensa e servizi igienici sono regolarmente intonacati, tinteggiati e pavimentati; nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza degli impianti elettrici alla attuale normativa. Si ritiene comunque che gli stessi possano essere

conformi alle prescrizioni di legge.

Tra l'edificio principale ed il deposito ubicato nel cortile è inoltre presente una scala metallica che permette di accedere al primo piano alto che ospita l'officina per la lavorazione dell'alluminio, gli uffici della direzione ed un servizio igienico. Sono inoltre presenti due terrazze, una al servizio dell'officina prospiciente il viale Europa, e la seconda, prospiciente la via Nuraminis, che unisce il disimpegno degli uffici alle scale dell'appartamento.

Tutti i locali del primo piano sono regolarmente completati quanto a finiture, impianti e servizi; la zona uffici è realizzata con una serie di ambienti comunicanti tra loro tramite un disimpegno e delle ampie pareti finestrate; tutti gli infissi sia interni che esterni sono realizzati in alluminio elettrocolorato; gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è invece ubicata al secondo piano alto. L'accesso alla stessa avviene da un cortile con affaccio sulla via Nuraminis e le relative scale, come già affermato, al primo piano sono in comunicazione con una delle terrazze di pertinenza dell'officina.

L'appartamento è di fatto costituito da un ampio salone d'ingresso direttamente comunicante con la cucina, una dispensa, un disimpegno, due servizi igienici e tre camere da letto; è inoltre presente, al servizio delle camere da letto, un balcone chiuso con struttura in alluminio e vetro.

Le finiture dell'appartamento sono apparse di buona qualità: i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres di dimensioni 40x40 ca. di colore chiaro, gli infissi interni sono in legno laccato bianco, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio elettrocolorato bianco muniti di vetrocamera e di persiane in alluminio a due ante.

La scala per l'accesso all'appartamento è realizzata in cemento armato ed i relativi gradini sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico debitamente lavorate; le ringhiere corrimano sono

realizzate con alluminio elettrocolorato bianco.

In generale la struttura presenta alcuni leggeri sintomi di vetust , come ad esempio alcune macchie di umidit  da infiltrazione sulla copertura dell'officina al primo piano. Non sono comunque stati notati particolari che possano determinare problemi alla struttura od alle sue finiture o incidere in maniera determinante sul valore della stessa; l'immobile nel complesso pu  essere considerato in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMIT  DELLE OPERE

A seguito dell'analisi della documentazione fornita dall'esecutato signor [REDACTED] dei riscontri effettuati sull'immobile nel corso del sopralluogo anche con la scorta delle planimetrie reperite presso l'UTE di Cagliari, nonch  dalle successive verifiche con la documentazione reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale   emerso quanto segue:

il fabbricato   stato edificato in forza della Autorizzazione di Costruzione n  1362 rilasciata dal sindaco di Monastir in data 18 aprile 1990; successivamente nell'anno 2000   stata inoltrata richiesta di autorizzazione per l'esecuzione, nel cortile di competenza dell'officina, di una tettoia a carattere provvisorio, con copertura in lastre autoportanti di lamiera grecata coibentata.

A seguito dell'accesso agli atti in data 11 settembre 2006   emerso che detta autorizzazione, pur contemplata dal regolamento urbanistico comunale ed a seguito di parere favorevole da parte del tecnico istruttore, non   stata mai ritirata dal Sig. [REDACTED] quanto successiva ad un'altra autorizzazione n  117/99, anche questa mai ritirata dal Sig.

Di fatto nello stabile sono state riscontrate le seguenti difformit  rispetto all'ultima autorizzazione edilizia ritirata (n  1362 del 18/04/1990):

- 1) **officina piano terra:** realizzazione, in aderenza ai lati sud ed ovest del lotto, di una copertura in lastre ondulate di fibrocemento, poggiante su orditura metallica. In questo modo   stata di

fatto eliminata la distanza di rispetto dai confini di 4 mt prevista dalla normativa urbanistica e dallo stesso progetto approvato, realizzando ulteriori superfici coperte per 192 mq ca.:

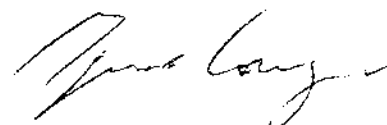
- 2) **officina piano terra:** realizzazione, senza le dovute autorizzazioni, di un capannone per il deposito dei materiali costruito con muratura a mezza altezza in blocchetti di cemento vibrato e copertura in lastre grecate coibentate (coverpan), per una superficie coperta lorda di 95 mq ca.;
- 3) **officina piano terra:** diversa distribuzione degli spazi interni nella zona destinata a servizi igienici per il personale;
- 4) **officina piano primo:** diversa distribuzione degli spazi interni nella zona destinata a uffici e spostamento dei servizi igienici in quest'ultima zona;
- 5) **piano secondo:** chiusura del balcone sul lato sud del fabbricato, per mq. 19 ca. con struttura in alluminio e vetro trasformando così di fatto una superficie non residenziale in una superficie utile.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI SANATORIA

Prima di procedere alla determinazione dei costi necessari all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria appare opportuno ribadire che l'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare è ubicato a poche decine di metri dal corso del rio Flumineddu.

Dalle informazioni raccolte presso l'ufficio tecnico del comune di Monastir nel corso dell'accesso in data 11 settembre 06 nonché dalle verifiche effettuate sulla cartografia regionale è emerso che il corso d'acqua risulta censito dal piano regionale di tutela delle acque come corso d'acqua di ordine minore, e che per lo stesso è prevista una fascia di rispetto di 150 metri.

Pertanto, in ragione di quanto disposto dalla L. 724 del 23/12/94 art. 39 comma 8 e dalla L. 326/2003 art. 32 comma 27 punto d) [...] le opere abusive non sono suscettibili di sanatoria in quanto realizzate su immobili o aree soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e



regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici [...].

Appare comunque opportuno evidenziare il fatto che l'immobile originario è stato regolarmente edificato all'interno di una zona urbanistica B di espansione e, seppure all'estrema periferia di Monastir costituisce parte integrante del centro urbano.

I colloqui intercorsi in questo senso con il tecnico comunale hanno evidenziato, vista anche la particolare conformazione del centro urbano che negli ultimi decenni ha indirizzato la propria espansione verso il corso d'acqua, la possibilità di inoltrare, ai competenti uffici del Genio Civile, una richiesta volta ad ottenere il necessario nulla osta, in deroga ai vincoli imposti dal piano regionale delle acque.

Come richiesto al punto b) del primo quesito si procederà quindi alla determinazione dei valori della oblazione e degli oneri di urbanizzazione.

1) IMMOBILE IN MONASTIR AL FOGLIO 12 MAPPALE 2618 SUB 1 – DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE

Le opere non assentite riscontrate all'interno dell'unità immobiliare rientrano nella tipologia 1 della L. 724 del 23/12/94 *Opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Secondo i dettami della legge 724/94 nei comuni fino a 100.000 abitanti per le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio ed in difformità dalle prescrizioni urbanistiche è dovuta una oblazione pari a £. 108.000 (€ 55.78) per ogni mq di superficie realizzata.

Per i contributi di concessione la L. 724/94 prevede, nei comuni fino a 20.000 abitanti, un

acconto pari a £. 60.000 (€. 30.99) per mq di superficie coperta in ampliamento o di nuova costruzione.

Non si ritiene in questa sede di dover entrare nel merito delle riduzioni da applicare nel caso di abusivismo di necessità.

Determinazione delle superfici abusive e dei costi di sanatoria

Come già accennato alle pagg. 7-8 della presente relazione di consulenza tecnica, sulla unità immobiliare distinta con il sub 1 sono state eseguite, in assenza o difformità dall'autorizzazione edilizia, le seguenti opere:

- | | |
|--|------------------|
| 1) realizzazione ai lati sud ed ovest del lotto di una copertura | 192.40 mq; |
| 2) realizzazione di un capannone per il deposito dei materiali | <u>94.56 mq;</u> |
| | totale 286.96 mq |

Sono state riscontrate inoltre delle opere minori quali la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al primo piano, che non si ritiene dover inserire nei calcoli dell'oblazione in quanto opere assentibili a seguito di semplice accertamento di conformità e pertanto da inserire, quale variazione interna, nel progetto di condono.

Determinazione del valore dell'oblazione

Mq 286.96 x €/mq 55.78 = € 15.995.47 *

Determinazione dei contributi di concessione

Mq 297.42 x €/mq 30.99 = € 8.892.89

* il comma 3 dell'art. 34 della Legge 47/85, integralmente richiamato dalla Legge 724/94

prevede, qualora le opere abusive riguardino costruzioni ed impianti destinati ad attività

industriale o artigianale, le seguenti riduzioni:

- riduzione del 50% del valore dell'oblazione;

- ulteriore riduzione di 1/3 qualora l'abuso riguardi una struttura di superficie coperta inferiore a 3000 mq.

L'importo dell'oblazione dovuta per l'unità immobiliare a destinazione artigianale sarà pertanto:

$$€. 15.995,47 \times 50\% \times 2/3 = €. 5.331,82.$$

L'importo sopra indicato non tiene conto dell'onorario del tecnico per la predisposizione della pratica di condono, per la necessaria variazione catastale e per la richiesta del nulla osta da parte del Genio Civile; importo valutato in circa 2.700.00 €. al lordo degli oneri di legge e delle spese, comprendendo anche le pratiche accessorie quali comunicazioni ICI, TARSU etc.

2) IMMOBILE IN MONASTIR AL FOGLIO 12 MAPPALE 2618 SUB 2 – DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Anche in questo caso le opere non assentite riscontrate all'interno dell'unità immobiliare rientrano nella tipologia 1 della L. 724 del 23/12/94 *Opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, valgono pertanto le stesse considerazioni già espresse in merito ai costi unitari per il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria.

Determinazione delle superfici abusive e dei costi di sanatoria

Sulla unità immobiliare distinta con il sub 2 sono state eseguite, in assenza o difformità dall'autorizzazione edilizia, le seguenti opere:

3) chiusura del balcone sul lato sud del fabbricato

18,66 mq;

totale 18,66 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giuseppe Longo

Determinazione del valore dell'oblazione

Mq 18.66 x €/mq 55.78 = € 1.040.85

Determinazione dei contributi di concessione

Mq 18.66 x €/mq 30.99 = € 578.27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non si ritiene necessario entrare in merito alle agevolazioni concesse dalla Legge 724/94 in caso di abusivismo di necessità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'importo sopra indicato non tiene conto dell'onorario del tecnico per la predisposizione della pratica di condono, per la necessaria variazione catastale e per la richiesta del nulla osta da parte del Genio Civile; importo valutato in circa 2.700.00 €. al lordo degli oneri di legge e delle spese, comprendendo anche le pratiche accessorie quali comunicazioni ICI, TARSU etc..

Per completezza della relazione si ritiene dover riportare quanto previsto dalla Legge 326 del 24 novembre 2003 in merito al condono delle suddette opere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Secondo quanto previsto dalla Legge 326/03 i costi unitari da sostenere per l'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria sono i seguenti:

Oblazione €/mq 150,00 (abuso di tipologia I):

Oneri concessori €/mq 38,00 (comuni fino a 10.000 abitanti).

1) IMMOBILE IN MONASTIR AL FOGLIO 12 MAPPALE 2618 SUB 1 - DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le opere non assentite riscontrate all'interno dell'unità immobiliare ricentrano nella tipologia I della L. 326 del 2003 *Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Determinazione delle superfici abusive e dei costi di sanatoria

Come già accennato alle pagg. 7-8 della presente relazione di consulenza tecnica, sulla unità immobiliare distinta con il sub 1 sono state eseguite, in assenza o difformità dall'autorizzazione edilizia, le seguenti opere:

- | | |
|--|------------------|
| 4) realizzazione ai lati sud ed ovest del lotto di una copertura | 192,40 mq; |
| 5) realizzazione di un capannone per il deposito dei materiali | <u>94,56 mq;</u> |
| | totale 286,96 mq |

Sono state riscontrate inoltre delle opere minori quali la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al primo piano, che non si ritiene dover inserire nei calcoli dell'oblazione in quanto opere assenti a seguito di semplice accertamento di conformità e pertanto da inserire, quale variazione interna, nel progetto di condono.

Determinazione del valore dell'oblazione

Mq 286,96 x €/mq 150,00 = € 43.044,00

Determinazione dei contributi di concessione

Mq 286,96 x €/mq 38,00 = € 10.904,48

La Legge 326/2003 non prevede alcun tipo di riduzione e/o di agevolazione.

L'importo sopra indicato non tiene conto dell'onorario del tecnico per la predisposizione della pratica di condono, per la necessaria variazione catastale e per la richiesta del nulla osta da parte del Genio Civile; importo valutato in circa 2.700,00 €. al lordo degli oneri di legge e delle spese, comprendendo anche le pratiche accessorie quali comunicazioni ICI, TARSU etc.

2) IMMOBILE IN MONASTIR AL FOGLIO 12 MAPPALE 2618 SUB 2 - DESTINAZIONE D'USO

RESIDENZIALE

Anche in questo caso le opere non assentite riscontrate all'interno dell'unità immobiliare rientrano nella tipologia 1 della L. 326/2003 *Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, valgono pertanto le stesse considerazioni già espresse in merito ai costi unitari per il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria.

Determinazione delle superfici abusive e dei costi di sanatoria

Sulla unità immobiliare distinta con il sub 2 sono state eseguite, in assenza o difformità dall'autorizzazione edilizia, le seguenti opere:

6) chiusura del balcone sul lato sud del fabbricato 18.66 mq;
totale 18.66 mq

Determinazione del valore dell'oblazione

Mq 18,66 x €/mq 150,00 = € 2.799,00

Determinazione dei contributi di concessione

Mq 18,66 x €/mq 38,00 = € 709,08

La Legge 326/2003 non prevede alcun tipo di riduzione e/o di agevolazione.

L'importo sopra indicato non tiene conto dell'onorario del tecnico per la predisposizione della pratica di condono, per la necessaria variazione catastale e per la richiesta del nulla osta da parte del Genio Civile; importo valutato in circa 2.700,00 €. al lordo degli oneri di legge e delle spese, comprendendo anche le pratiche accessorie quali comunicazioni ICI, TARSU etc..

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

A seguito delle verifiche eseguite sulla documentazione catastale e su quella presente agli atti di causa nonché dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo in data 06 settembre 2006 è scaturito quanto segue:

il lotto in esame ha una superficie di **1160 mq** secondo quanto indicato sull'atto di pignoramento e di **1200 mq** secondo quanto indicato sul progetto approvato in data 13 marzo 1990 (autorizzazione di costruzione n° 1362 del 18 aprile 1990). Si ritiene poter utilizzare la superficie di 1200 mq probabilmente desunta a seguito di apposito rilievo topografico effettuato prima della stesura del progetto.

Verrà di seguito riportata la consistenza **dell'unità immobiliare** a destinazione **artigianale**, evidenziando per comodità le superfici non condonabili come indicate alle pagg. 6 e 7.

- piano terra (officina, uffici e servizi) mq 542.57 di cui mq 192.40 realizzati in assenza concessione;
- piano terra (capannone deposito) mq 94.56 interamente realizzato in assenza concessione;
- piano terra (cortile) mq 301,43;
- piano primo (officina, direzione, e servizi) mq 262,55;
- piano primo (terrazze accessorie) mq 54.22.

La superficie commerciale dell'immobile a destinazione artigianale è pertanto pari a:

piano terra (officina)		mq 542.57
piano terra (capannone)		mq 94.56
piano terra (cortile)	mq 301.43x0,15=	mq 45.21
piano primo (officina-direzione)		mq 262.55
piano primo (terrazze)	mq 54,22x0,10=	<u>mq 5.42</u>
	totale	mq 950.31

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sono state svolte accurate indagini condotte sia con l'ausilio di ordinari mezzi di informazione (riviste, giornali ecc.) che contattando operatori e professionisti operanti nel settore immobiliare.

Dalle indagini svolte, è scaturito un valore unitario, per metro quadro di superficie commerciale oscillante tra i 300,00 ed i 600,00 € per mq di superficie commerciale. Si ritiene pertanto congruo applicare un valore di 450,00 €/mq, volendo intendere con tale importo un valore medio che possa compensare la relativa mancanza di finiture (intonaci soffitto e pavimenti) del piano terra e dei prospetti.

Avremo pertanto:

VALORE DELL'IMMOBILE

Mq. 950,31 x €/mq. 450,00 = €. 427.639,50 e €. **430.000,00 c.t.**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è invece costituita come segue:

- piano terra (cortile) mq 155,71
- piano secondo (abitazione) mq 207,96 di cui 18,66 realizzati in assenza di concessione.

La superficie commerciale dell'immobile ad uso residenziale è pertanto pari a:

piano terra (cortile)	mq 155,71 x 0,15 =	mq 23,36
piano secondo (abitazione)		<u>mq 207,96</u>
	totale	mq 231,32

Come per il locale artigianale anche in questo caso sono state compiute analisi e ricerche di mercato volte a rintracciare il più probabile valore unitario dell'immobile.

In questo caso dalle indagini svolte, è scaturito un valore, riferito alla unità di superficie commerciale oscillante tra i 700,00 e 1100,00 € per mq di superficie commerciale. Appare

pertanto ragionevole, visto anche il buono stato di conservazione manutenzione dell'immobile applicare allo stesso un valore unitario di 900.00 €/mq, volendo ricomprendere in detto importo anche il valore della scala a servizio esclusivo dell'appartamento.

Avremo pertanto:

VALORE DELL'IMMOBILE

Mq. 231,32 x €/mq. 900,00 = €. 208.188,00 e €. **210.000,00 c.t.**

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IN COMUNE DI MURAVERA

Nel corso del sopralluogo in data 06 settembre 2006 la [redacted] ha inoltre fornito copia della nota di trascrizione e dell'atto di acquisto con i quali gli è stata trasferita una quota dell'immobile; insieme alla copia dell'atto ha fornito una scrittura privata di precisazione del atto, che però non intacca la quota di proprietà [redacted]

Secondo quanto indicato sull'atto di compravendita rogito Dottor. Paolo Tardiola in data 08 maggio 1990 la Sig. [redacted] è proprietaria di una quota pari a 404,20/1000 del lotto di terreno in comune di Muravera in catasto al foglio 24 mappale 542 della superficie di mq 1020.

Le ricerche effettuate presso gli uffici U.T.E. hanno permesso di verificare che l'originario mappale 542 è stato frazionato nell'anno 2003 a generare i mappali 1342, 1343 e 1344.

Sulla stessa area insiste inoltre un fabbricato censito al catasto urbano di Muravera al foglio 24 mappale 1342; si tratta di una unità immobiliare costituita da 1,5 vani categoria A/4 della superficie catastale di 24 mq che si andrà più avanti a descrivere.

Dalle stesse ricerche è emerso che l'immobile, così come tutti i mappali derivati dal suddetto frazionamento, è attualmente intestato alla ditta:

[redacted]

[redacted]

proprietaria per 2979/10000
proprietario per 2979/10000
proprietaria per 4042/10000

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

Come accennato in premessa in data 14 settembre 2006 mi recavo nel territorio comunale di Muravera per compiere i necessari accessi presso l'ufficio tecnico comunale e presso l'immobile oggetto del presente procedimento.

L'immobile pignorato è ubicato a ca. 300 mt dal mare ed a ca. 50 mt dallo stagno di Colostrai, all'interno di un boschetto di eucalipti ed a poche centinaia di metri dal villaggio ██████████ si raggiunge imboccando dalla S.S. 125 Orientale Sarda la strada per Torre Salinas e seguendo poi le indicazioni per Colostrai.

Il mappale 542 ha giacitura pianeggiante, forma regolare, i suoi confini sono delimitati da una recinzione in paletti metallici e rete e l'ingresso avviene da due distinti cancelli metallici.

Come presunto dal frazionamento catastale il lotto è stato rinvenuto di fatto diviso in tre diversi appezzamenti:

il più piccolo mappale 1344 unito fisicamente al mappale 1334 di altra provenienza;

all'interno del mappale 1342 oltre ad una decina di alberi di eucalipto è presente, come accennato alla pagina precedente un modesto fabbricato di circa 25 mq realizzato con pannelli metallici presumibilmente coibentati e copertura in lastre di fibrocemento. Sulla parte anteriore della struttura è stata realizzata una veranda coperta di circa 20 mq. Sul lotto insiste inoltre un'altra struttura di circa 9 mq sommariamente realizzata in legno che si ritiene possa essere un ripostiglio o un servizio igienico. Sulla recinzione del lotto è installato un contatore idrico la cui utenza è intestata al Sig. ██████████ comproprietario dell'intero mappale 542, sia agli atti del catasto che alla Conservatoria RR.II.

Anche il mappale **1343** è fisicamente recintato con paletti metallici e rete a maglia romboidale ma a quest'ultima recinzione è affiancato un incanniciato frangivista.

All'interno del lotto è stata riscontrata la presenza di un fabbricato a pianta rettangolare, realizzato con pannelli prefabbricati o simili, presumibilmente metallici: la superficie della

struttura è di ca. 60 mq; sulla sua parte anteriore è stata realizzata una copertura in legno sorretta da pilastri sempre in legno e pavimentazione in battuto di cemento, quest'ultima adiacente alla struttura per un lato ed aperta su altri tre ha una superficie di ca. 50 mq.

Le strutture sono apparse di recente realizzazione e comunque ben conservate; le pareti esterne sono regolarmente tinteggiate e gli infissi esterni (porta d'ingresso e portelloni alle finestre) sono realizzati in alluminio elettrocolorato verde; non è dato invece conoscere disposizione delle finiture interne e l'eventuale presenza impianti.

Come tutti i lotti della zona anche questo è regolarmente servito da energia elettrica ed acqua corrente in quanto sono stati osservati i relativi contatori di misura.

INDIVIDUAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ

Come precedentemente accennato, in forza dell'atto rogito Dottor. Paolo Tardiola in data 08 maggio 1990, registrato a Cagliari in data 22 maggio 1990 al n° 03952 la Sig.ra !

è proprietaria di una quota pari a 404,20/1000 del maggiore mappale 542 di 1020 mq.

Successivamente e in pari data le parti stipulavano una scrittura privata il cui scopo era quello di individuare più precisamente la parte di lotto di competenza di ciascuno: come si evince dai documenti allegati alla presente relazione di consulenza tecnica alla suddetta scrittura privata è acclusa una planimetria del lotto debitamente quotata indicante anche le dividenti interne ed il nominativo cui doveva essere assegnata ogni singola parte del mappale.

Dalla stessa scrittura privata si evince pertanto che alla Sig.ra veniva assegnata un'area di mq 417,95, successivamente distinta con il mappale 1343 la cui superficie catastale è di 466 mq; su questo appezzamento verranno svolte le successive valutazioni.

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ DELLE OPERE

A seguito dell'analisi della documentazione fornita dall'esecutata Sig.ra [redacted] e dei riscontri effettuati sull'immobile nel corso del sopralluogo anche con la scorta delle planimetrie reperite presso l'UTE di Cagliari e delle informazioni raccolte presso l'ufficio tecnico di Muravera è emerso quanto segue:

Il lotto oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare ricade in zona F turistica del vigente piano urbanistico comunale ma si trova all'esterno della adiacente lottizzazione di Torre Salinas il che gli preclude ogni possibilità edificatoria.

In base a quanto stabilito dal piano regionale per la tutela delle coste infatti tutti gli appezzamenti di terreno ubicati su una fascia di 3km dalla costa sono interdetti all'edificazione se non diversamente disposto da apposite deroghe quali ad esempio piani di lottizzazione anche preesistenti etc.

Il piano di tutela ambientale e paesistica è inoltre rafforzato dalla presenza, a poche decine di metri dal lotto, di una zona umida di grande interesse naturalistico quale lo stagno di Colostrai.

Le ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico di Muravera utilizzando i nominativi degli esecutati ed i nominativi dei contestatari del lotto non hanno permesso di rintracciare alcuna concessione edilizia, né concessione edilizia in sanatoria relative al fabbricato presente all'interno del mappale 1343. Si ritiene quindi che lo stesso edificio sia stato realizzato in assenza di concessione edilizia e comunque in una zona all'interno della quale non potrà mai essere rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria stante i vigenti limiti imposti dalla normativa regionale sulle coste e sulle acque interne.

Il fabbricato realizzato in assenza di titolo edilizio dovrà pertanto essere demolito in quanto al momento non si ritiene poter regolarizzare la sua posizione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Le ricerche di mercato, eseguite con il fine di determinare il più probabile valore venale del lotto di terreno in Muravera località Colostrai distinto al N.C.T. foglio 24 mappale 1343 di mq 466, sono state condotte utilizzando come campione terreni in comune di Muravera di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati anche questi in zona urbanistica F alcuni dei quali in prossimità dello stagno di Colostrai.

Le suddette ricerche hanno evidenziato un valore oscillante intorno ai 10,00 / 13,00 € per metroquadro.

Si ritiene pertanto di poter applicare un valore unitario di 10,00 €/mq considerando da una parte la presenza della recinzione e delle adduzioni idrica ed elettrica e dall'altra i costi necessari alla rimozione del manufatto presente all'interno del lotto. costi che si stimano in circa 2.500,00 €.

Avremo pertanto:

VALORE DEL TERRENO

Mq. 466.00 x €/mq. 10,00 = € 4.660.00 e € **4.700,00 c.t.**

3.2) in risposta al 2° quesito

predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati [...] tutti i mutamenti della situazione catastale in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni;

In merito alla situazione presso la Conservatoria RR.II. si riporta quanto indicato dal Notaio Avv. Lamberto Corda nella sua certificazione allegata agli atti di causa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE IN MONASTIR in via Nuraminis in catasto al foglio 12 mappale 2618.

Nel suddetto certificato notarile, relativamente all'immobile in Monastir ed a tutto il ventesimo anno antecedente la data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare risultano le seguenti formalità:

Addì 14 aprile 1975, cas. 5040, art. 4295, nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data

04 aprile 1975 rogito Dott. Arturo Saba Notaio

a favore di nato a il (.....)
contro

oggetto dell'atto di compravendita era il terreno distinto al NCT del comune di Monastir al foglio 12 mappale 406/h di 1.160 mq.

Addì 05 novembre 1998, cas. 27053, art. 4295, nota di trascrizione di ipoteca volontaria per £

200.000.000.

a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
contro nato a il (.....)

l'ipoteca veniva posta a garanzia di un mutuo di £ 120.000.000 estinguibile in 5 anni.

Addì 31 maggio 2002, cas. 26446, art. 2484, nota di iscrizione di ipoteca giudiziale per €

144.000,00.

a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
contro §

l'ipoteca veniva posta in forza del decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari in data 04 novembre 1998 rep. 81250, per la sicurezza della somma di € 121.876,05.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Addi 18 luglio 2002, cas. 34812, art. 27637, nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili emesso dell'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello in data 03 luglio 2002 rep. 792 per il credito di € 128.165,34.

a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
contro nato a il

SITUAZIONE RINVENUTA PRESSO GLI UFFICI U.T.E. DI CAGLIARI

Dall'impianto meccanografico in data 14 maggio 1985 l'originario mappale 406 del foglio 12 del comune di Monastir della superficie di mq 5290 è intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per 1000/1000.

Con **Frazionamento n° 7786.900/1976**, in atti dal 18 marzo 1997 il mappale assumeva il n° 1791 con una superficie di mq 1160;

con **Tipo Mappale n° 3913.1/1998**, in atti dal 06 ottobre 1998 il mappale 1791 assumeva il n° definitivo 2618, divenendo un ente urbano della superficie di mq 1183.

In data 16 dicembre 2005 prot. 3914.1/2005 sul lotto di terreno veniva **accatastato** il fabbricato distinto al foglio 12 mappale 2618 subalterni 1 e 2; detto fabbricato è intestato alla ditta nato a il

IMMOBILE IN MURAVERA in catasto al foglio 24 mappale 542.

Nel già citato certificato notarile, relativamente all'immobile in Muravera ed a tutto il ventesimo anno antecedente la data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare risultano le seguenti formalità:

Addì 14 dicembre 1954, cas. 12335, art. 11180, vol. 2879/180 nota di trascrizione dell'atto di

permuta in data 23 novembre 1954 rogito Dott. Arturo Saba Notaio.



a favore di
contro

oggetto dell'atto di permuta era il lotto di terreno in Muravera censito al NCT al foglio 24 mappale 25 di mq 133.220.



Addì 04 giugno 1990, cas. 15063, art. 10741, nota di iscrizione dell'atto di compravendita in

data 08 maggio 1990 rogito Dott. Paolo Tardiola Notaio.

a favore di

contro

oggetto dell'atto di compravendita è l'immobile in Muravera località Colostrai censito al NCT al foglio 24 mappale 542 di mq 1020.



Nello stesso atto vengono precisate le quote di proprietà tra le parti così ripartite:

404.20/1000.00;
595.80/1000.00

Addì 18 luglio 2002, cas. 34812, art. 27637, nota di trascrizione del verbale di pignoramento

immobili emesso dell'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello in data 03 luglio 2002 rep.

792 per il credito di € 128.165,34.

a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
contro



SITUAZIONE RINVENUTA PRESSO GLI UFFICI U.T.E. DI CAGLIARI

Dal **14 maggio 1985**, data dell'impianto meccanografico, l'originario mappale 25 del foglio 24 del comune di Muravera, della superficie di ha 11.21.80 è intestato alla ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1000/1000;

sulla visura storica dell'immobile sono comunque riportati alcuni frazionamenti antecedenti a tale data:

Con **Frazionamento n° 3205.3/1978**, in atti dal 15 settembre 1993 il mappale assumeva il numero 510 con una superficie di ha 2.15.73 intestato alla ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1000/1000;

Con **Frazionamento n° 3509.1/1980.3/1978** del 19 dicembre 1980, in atti dal 06 dicembre 2000 il mappale, pur mantenendo il numero 510 assumeva la superficie di ha 1.46.74;

Con **Frazionamento n° 852.1/1981** del 28 marzo 1981, in atti dal 06 dicembre 2000 il mappale, pur mantenendo il numero 510 assumeva una superficie di ha 1.17.04;

Con **Frazionamento n° 2309.1/1981** del 05 settembre 1981, in atti dal 06 dicembre 2000 il mappale assumeva il numero attuale 542 con una superficie di mq 1020;

Con **nota di voltura n° 8828.1/1990**, in atti dal 13 settembre 2003 la proprietà del mappale 542 veniva trasferita con dell'atto pubblico rogito Notaio Tardiola in data 08 maggio 1990 dal Sig.

in capo ai signori:

proprietaria per 2079/10000 in comunione dei beni
proprietario per 2079/10000 in comunione dei beni
proprietaria per 4042/10000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con **Tipo Mappale n° 152564.1/1997** del 26 maggio 1997. in atti dal 08 novembre 2003 il mappale 542 veniva frazionato nei mappali 1342, **1343** e 1344 a seguito dell'accatastamento di un fabbricato sul mappale derivato 1342

al momento il lotto in uso alla Sig. ██████████ come risulta dalla scrittura privata in data 08 maggio 1990 è il mappale **1343 di mq 466**

3.3) in risposta al 3° quesito

predisposizione di una planimetria, in scala idonea alla eventuale trascrizione in catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

Si allegano alla presente relazione di consulenza le planimetrie degli immobili, redatte in scala opportuna e riportanti lo stato di fatto.

3.4) in risposta al 4° quesito

Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

All'atto del sopralluogo gli immobili in Monastir erano occupati dall'attività artigianale del Sig. ████████ per quanto concerne i piani terra e primo e dalla famiglia dello stesso per il secondo piano ad uso residenziale.

L'immobile in Muravera loc. Colostrai è invece apparso disabitato all'atto del sopralluogo anche se il lotto appariva comunque in ordine a dimostrare un uso, seppure sporadico, dell'immobile.

3.5) in risposta al 5° quesito

Qualora il pignoramento abbia ad oggetto quote indivise, provveda il consulente ad accertare se l'immobile sia comodamente divisibile.

Unico immobile del procedimento la cui proprietà è divisa in quote è il terreno in Muravera al foglio 24 mappale 542: a seguito delle ricerche svolte presso gli uffici UTE, dell'accesso effettuato sul luogo, nonché dalla disamina della scrittura privata in data 08 maggio 90 si può affermare che la quota di competenza della Sig. ██████ coincida con il mappale 1343 di mq 466 che è stato pertanto stimato per intero.

3.6) in risposta al 6° quesito

Qualora il pignoramento abbia ad oggetto terreni su cui siano stati edificati immobili non ancora censiti al N.C.E.U., provveda il consulente al disbrigo delle pratiche necessarie ai fini dell'accatastamento.

Unico immobile non censito presso l'UTE è la struttura edificata sul lotto di terreno in Muravera; vista comunque l'impossibilità di regolarizzare la situazione urbanistica del fabbricato non si ritiene dover procedere al suo accatastamento.

4) CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di Consulenza Tecnica appare opportuno sintetizzare quanto segue:

- gli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare sono ubicati il primo in Monastir alle vie Europa e Nuraminis censito al NCU dello stesso comune al foglio 12 mappale 2618 subalterni 1 e 2 ed il secondo in Muravera località Colostrai censito al NCT dello stesso comune al foglio 24 mappale 1343;

- I suddetti immobili sono stati valutati rispettivamente:

- Immobile a destinazione artigianale in Monastir € 430.000
- Immobile a destinazione residenziale in Monastir € 190.000
- Immobile in Muravera € 4.700

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria in merito alle opere non assentite riscontrate nel corso dei sopralluoghi sono stati quantificati i seguenti importi:

- Immobile a destinazione artigianale in Monastir

Secondo i dettami della L. 724/94 è dovuta una oblazione di € 5.331,82 ed un contributo per i costi concessori di € 8.892,89;

Secondo i dettami della L. 326/03 è dovuta una oblazione di € 43.044,00 ed un contributo per i costi concessori di € 10.904,48.

- Immobile a destinazione residenziale in Monastir

Secondo i dettami della L. 724/94 è dovuta una oblazione di € 1.040,85 ed un contributo per i costi concessori di € 578,27;

Secondo i dettami della L. 326/03 è dovuta una oblazione di € 2.799,00 ed un contributo per i costi concessori di € 709,08.

N.B. gli importi indicati in merito alla oblazione ed agli oneri concessori non comprendono la parcella del tecnico e gli eventuali versamenti occorrenti per l'ottenimento del necessario nulla osta da parte del Genio Civile.

- Immobile in Muravera

Non si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione dei costi di sanatoria per il fabbricato presente all'interno del lotto in quanto quest'ultimo ricade in una zona soggetta a vincoli di tutela ambientale; la valutazione data al lotto comprende altresì i

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

costi necessari alla rimozione della struttura abusiva.

- attualmente gli immobili in Monastir sono occupati dall'attività artigianale e dalla famiglia del Sig. [redacted] mentre l'immobile in Muravera, trattandosi di una struttura soggetta a di utilizzo prettamente stagionale non era utilizzata da alcuna persona all'atto del sopralluogo:
- unico immobile la cui proprietà è suddivisa in quote è il lotto di terreno in Muravera per il quale è stata comunque individuata la parte di pertinenza dell'esecutata Sig. [redacted]

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti e rassegnò la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 29 fogli scritti su una sola facciata oltre agli allegati tecnici e grafici.

Quartu S. Elena, settembre 2006

Il C.T.U.

Perito Ind.le Edile Corongiu Ignazio

