

Dott. Ing. Cadoni Alessandro
Via Ugo La Malfa 60 - 08100 - Nuoro
cel : 347.1640788
mail – alessandro.cadoni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI NUORO

CTU – Consulenza Tecnica d’Ufficio

Chiarimenti

Consulenza tecnica procedimento n.08/2021

Nuoro 22/09/2020



In data 25/05/2023 il G.E. dott. Riccardo De Vito, invitava il sottoscritto di fornire i chiarimenti richiesti con nota del 27/04/2023 dal professionista incaricato alla vendita, avv. Pietro Salis per la procedura di espropriazione immobiliare in essere presso il Tribunale di Nuoro, contraddistinta con il numero di ruolo Es. 8/2021.

In merito a tale richiesta di chiarimenti si forniscono le seguenti precisazioni:

Punto I

In merito al primo punto si precisa che è stata proposta la divisione dell'immobile pignorato in più lotti con conseguente divisione del terreno attiguo all'edificio. L'attività necessaria e propedeutica è il frazionamento urbanistico e catastale dell'immobile da effettuarsi qualora il G.E. ritenga che la divisione del bene in più lotti di vendita sia un'opzione percorribile.

Punto II e III

A garanzia del puntuale pagamento del mutuo fondiario di 500.000 euro il concedeva ipoteca volontaria a favore di per un importo pari a 750.000 euro sui seguenti immobili:

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra censito al catasto fabbricati del Comune di San Teodoro foglio 17 particella 868 subalterno 5

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra censito al catasto fabbricati del Comune di San Teodoro foglio 17 particella 868 subalterno 4

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo censito al catasto fabbricati del Comune di San Teodoro foglio 17 particella 868 subalterno 3

Locale autorimessa posto al piano terra censito al catasto fabbricati del Comune di San Teodoro foglio 17 particella 868 subalterno 2

Dunque l'ipoteca non è estesa al terreno circostante l'edificio che è identificato al catasto terreni del Comune di San Teodoro foglio 17 particella 868 con qualità Ente Urbano di mq 898.

Si possono però fare le seguenti considerazioni.

L'edificio veniva realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia C.E. n.161/78
- sanatoria C.E. n.46 del 04/05/1998
- condono edilizio 2004 con protocollo n.3515 del 09/12/2004 per il quale non è stata ancora rilasciata la concessione.
- pratica di condono edilizio (326/2003) 439-440 del 2004 non ancora conclusa
- pratica di "progetto per la ristrutturazione di un fabbricato" n 4379 del 31/03/2008 non ancora conclusa

I titoli venivano rilasciati autorizzando una volumetria edificata di 965 mc calcolata partendo dalla superficie del lotto pari a 898 mq (pari alla superficie catastale).

Dunque la volumetria edificata trova giustificazione nell'estensione della superficie del terreno. Inoltre, la scelta di edificare l'abitazione al centro del lotto porterebbe, in caso di vendita dell'edificio e non del terreno, ad una condizione di interclusione.

L'immobile, come detto, è stato originariamente edificato con regolare concessione edilizia, che consta di un piano seminterrato/terra destinato a servizi (garage e cantina) ed un piano primo destinato ad abitazione; il piano seminterrato era originariamente più piccolo come sagoma rispetto al piano superiore

quindi viene presentata una sanatoria per sanare questa difformità insieme ad altre piccole opere ma mantenendo la destinazione di garage/cantina.

Nel 2004 venivano presentate alcune richieste di condono che riguardano l'intero stabile: due per il piano terra che riguardano la trasformazione dello stesso in due unità immobiliari (ecco perché due istanze di condono) con relativo cambio di destinazione da servizi a residenza; una pratica di condono per il piano primo che sembra aver previsto anche in questo caso il frazionamento in due unità immobiliari; Nel 2008 l'ufficio tutela del paesaggio del Comune di San Teodoro risponde che la pratica è "sospesa" non bocciata, poiché a loro non risulta nessuna richiesta di nullaosta.

Se le opere risalgono a prima del 2004, quindi antecedenti all'entrata in vigore del piano paesaggistico regionale e dei vincoli, si può comunque chiedere all'ufficio tutela il nullaosta in quanto, è comunque presente una pratica urbanistica ancora in essere che, come succede ad esempio ancora oggi in altri uffici tecnici può essere perfezionata e ottenere la concessione edilizia.

Le opere in oggetto infatti non hanno previsto un incremento volumetrico del piano seminterrato che, avrebbe determinato il diniego da parte dell'ufficio tutela del paesaggio (non è concesso il condono di incrementi volumetrici in aree vincolate) ma trattandosi di un volume che "paesaggisticamente" era già presente e concesso, si tratterebbe di ottenere il nullaosta per le difformità rispetto all'ultima concessione edilizia 1998 ed eventualmente per il frazionamento e cambio d'uso. Quindi l'ufficio tutela non dovrebbe creare problemi. A fronte di ciò sarebbe dovuta una sanzione pecuniaria abbastanza alta in quanto si è determinato un maggior profitto, ma escluderei addirittura il danno paesaggistico che porterebbe ad un ripristino delle opere.

Tuttavia per avere la certezza di costi, tempi e fattibilità, senza lasciare all'arbitrio del tecnico istruttore, sarebbe opportuno fare una pre-istruttoria presso il Comune di San Teodoro, chiedendo risposta ufficiale ai quesiti precedentemente riportati.

Punto IV

Si allega copia della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di San Teodoro.

Resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Nuoro 12/09/2023

il CTU

Ing. Alessandro Cadoni