

Procedura n° 135/09 R.G.E.

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Relativa al**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N° 135/09**

PROMOSSO DA

BANCA DI SASSARI (creditore procedente)



CONTRO

CON L'INTERVENTO DI

BANCA DI SASSARI (creditore intervenuto)

Giudice dell'esecuzione dott. M. Grixoni

C.T.U. Arch. Maria Cristina Marongiu

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritta Arch. Maria Cristina Marongiu, libero professionista iscritta 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, nell'udienza del 08/04/2009 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il Giudice dell'esecuzione Dott. **Maria Grixoni** mi ha posto i quesiti di cui al verbale dell'udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

**QUESITO UNO** - **"identificazione dei bene"**  
*Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate nel fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"*

Sulla base dell'incarico ricevuto, io sottoscritta ho riscontrato la completezza e l'idoneità della documentazione.

Ho constatato che risultano allegati al fascicolo di parte del pignoramento:

- copie delle trascrizioni a favore e contro e copie delle iscrizioni contro, le visure catastali relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Ho provveduto ad acquisire le mappe censuarie non presenti nel fascicolo di parte ed indispensabili per la corretta identificazione del bene.

I beni risultano pignorati per intero.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DESCRITTE STORICAMENTE IN SENSO CRONOLOGICO A CARICO DELLA  
., RIPORTANDO GLI ESTREMI PER  
TRACCIARE LA CRONISTORIA VENTENNALE DEL BENE.**

**Trascrizioni a favore**

**1) Trascrizioni a favore anno 1997**

**Atto Compravendita** a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede a \_\_\_\_\_, a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 10 settembre  
1997 rep. n° 51624, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in  
data 18/09/1997 casella n° 12815 art. n° 9360, in virtù del quale acquistò i diritti di  
proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36  
mapp. 11 sub 1.

**2) Trascrizioni a favore anno 2002**

**Atto Compravendita** a favore  
\_\_\_\_\_, a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 19 settembre  
2002 rep. n° 63698, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in  
data 26/09/2002 casella n° 13088 art. n° 9398, in virtù del quale acquistò i diritti di proprietà  
pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11  
sub 2.

**Trascrizioni contro****1) Trascrizioni contro anno 1997**

**Costituzione di vincolo** a favore del Comune di Ittiri e contro la

, a rogito del dr.

Faedda Mario Notaio in data 10 settembre 1997 rep. n° 51625, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 06 novembre 1997 casella n° 14923 art. n° 10623, in virtù del quale si costituiva vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 578,55 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 210 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1.

**2) Trascrizioni contro anno 2002**

**Costituzione di vincolo di destinazione** a favore del Comune di Ittiri e contro la

, a rogito

del dr. Faedda Mario Notaio in data 23 settembre 2002 rep. n° 63716, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 21 ottobre 2002 casella n° 15134 art. n° 10915, in virtù del quale si costituiva vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 301,50 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 140 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2.

**3) Trascrizioni contro anno 2008**

**Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Sassari, in data 21 febbraio 2008 rep. n° 107, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 10 marzo 2008 casella n° 3473 art. n° 2220, a favore della BANCA DI SASSARI S.p.A. con sede a Sassari e contro

, per i diritti di proprietà pari a 1/1 degli immobili siti in Comune di Ittiri (SS) e distinti al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1 e sub 2.

### **Iscrizioni contro**

#### **1) Iscrizioni contro anno 2003**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento = per il capitale di Lire 1.047.742.000, interessi Lire 700.000.000, spese Lire 362.258.000, totale Lire 2.110.000.000 = con atto notarile pubblico a rogito a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 17 ottobre 1997 rep. n° 51867, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 20 ottobre 1997 casella n° 14114 art. n° 1713 a favore di BANCA DI SASSARI S.p.A. con sede a Sassari contro la

sull' immobile sito in Comune di Ittiri (SS) e distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1

#### **2) Domanda di annotazione anno 2000**

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 1° febbraio 2000 casella n° 1211 art. n° 348, di atto di quietanza e conferma dell'erogazione del finanziamento da parte della BANCA DI SASSARI S.p.A. a favore della

per la cifra di Lire 668.742.000 pari a Euro 345.376,42 .

#### **3) Domanda di annotazione anno 2000**

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 1° febbraio 2000 casella n° 1212 art. n° 349, della quietanza e conferma dell'erogazione del finanziamento da parte della BANCA DI SASSARI S.p.A. a favore della

per la cifra di Lire 374.836.000 pari a Euro 193.586,64 .

**4) Iscrizioni contro anno 2002**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento = per il capitale di Euro 279.669,16, tasso interesse annuo 8.3%, totale Euro 568.100,00 = con atto notarile pubblico a rogito a rogito del dr. Faedda Mario Notaio in data 15 ottobre 2002 rep. n° 63899, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 22 ottobre 2002 casella n° 15261 art. n° 2134 a favore di BANCA DI SASSARI S.p.A. con sede a Sassari contro la  
  
sull' immobile sito in Comune di Ittiri (SS) e distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2.

**5) Domanda di annotazione anno 2005**

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 22 novembre 2005 casella n° 25603 art. n° 3873, della erogazione a saldo del finanziamento da parte della BANCA DI SASSARI S.p.A. a favore della ditta  
  
per la cifra di Euro 279.568,26.

**6) Iscrizione contro anno 2007**

**Ipoteca legale** a garanzia di finanziamento = per il capitale di Euro 252.908,06, totale Euro 505.816,12 = con atto amministrativo emesso da Sardegna Riscossione S.p.A. in data 1° febbraio 2007 rep. n° 354/2007, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 08 febbraio 2007 casella n° 2365 art. n° 336 a favore di SARDEGNA RISCOSSIONE S.p.A. con sede a Sassari contro la  
  
sugli immobili siti in  
Comune di Ittiri (SS) e distinti al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1 e sub 2.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DESCRITTE STORICAMENTE IN SENSO CRONOLOGICO A CARICO**

., RIPORTANDO GLI ESTREMI PER TRACCIARE LA CRONISTORIA  
VENTENNALE DEL BENE.

Trascrizioni a favore

1) Trascrizioni a favore anno 1961

**Atto Compravendita** a favore di

a rogito del dr. Michele Stara Notaio in data 22 febbraio 1961 rep. n° 10977, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 02/03/1961 casella n° 1231 art. n° 1022, in virtù del quale acquistò i diritti di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.T. Fg. 36 mapp. 11.

2) Trascrizioni a favore anno 1991

**Pubblicazione di verbale di assemblea**, con atto notarile pubblico a rogito del Dr. Faedda Mario notaio in data 06/10/19990 rep. n° 26466, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 07/01/1991 casella n° 144 art. n° 118, relativo alla modifica di denominazione sociale

I beni sono stati pignorati per intero.

**QUESITO DUE — “Descrizione del bene”**

**descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavabi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni pavimentazione interna ed esterna, impianti termici impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso

*l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Io sottoscritta ho comunicato ai debitori, con raccomandata con ricevuta di ritorno in data 18/04/2009:

- che avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in data 04/05/2009 alle ore 9,30;
- che in data 13/05/2009 alle ore 12,00 avrei provveduto al sopralluogo degli immobili oggetto dell'Esecuzione.

Più volte mi sono recata presso Enti pubblici territoriali e terzi allo scopo di assumere dati e informazioni, affinché il quesito tecnico-estimativo fosse esaminato con la dovuta accuratezza e risolto con la massima obiettività e trasparenza sulla scorta di esatte valutazioni.

In data 13 maggio 2009 ho effettuato il sopralluogo dei beni posti nel Comune di Ittiri di proprietà della \_\_\_\_\_ presenza del Sig.

Alle ore 12,00 in presenza del mio collaboratore \_\_\_\_\_ ho incontrato il Sig \_\_\_\_\_ che mi ha consentito l'accesso ai beni da peritare.

Ho inoltre effettuato un secondo sopralluogo in data 17 luglio 2009, concordato telefonicamente con il Sig.

Ho quindi potuto produrre documentazione fotografica e verificare lo stato dei luoghi.

Gli immobili si trovano nel Comune di Ittiri in zona semicentrale a destinazione mista residenziale, artigianale e commerciale, in Via IV Novembre.

Il lotto su cui insiste il corpo di fabbrica è distinto al N.C.T. al Fg. 36 mapp. 11, ed è contiguo ad altri fabbricati; confina a



L'accesso al complesso avviene dalla Via IV Novembre.

- **Comune di ITTIRI (SS)**
- **Via IV Novembre**
- **Piano seminterrato, terra e primo.**

Il corpo di fabbrica è solo in parte censito al N.C.E.U.

Risulta infatti accatastata solo una porzione di fabbricato a destinazione artigianale al P. seminterrato e al P. Terra, al Fg. 36 mapp. 1209 ed una porzione di cortile al Fg. 36 mapp. 1210.

Il complesso si articola attorno ad un corpo di fabbrica principale destinato alla attività di produzione e vendita di dolci sardi, in particolare ospita la

, e comprende inoltre un'area esterna di pertinenza destinata in parte a spazi di manovra ed al parcheggio delle auto, in parte a verde ed in parte a cortile. Gli spazi esterni scoperti occupano complessivamente una superficie di circa mq 912.

Il fabbricato principale, costituito da tre livelli, presenta sul prospetto anteriore due piani fuori terra e sul prospetto posteriore tre piani fuori terra, con un dislivello tra i piazzali antistanti i due prospetti di circa 225 cm.

Il primo livello (corrispondente al piano seminterrato) è raggiungibile tramite una rampa carrabile ed un sottopassaggio posto lateralmente al fabbricato e tramite corpo scala con ascensore al P.T., è adibito a deposito di prodotti per la lavorazione dei dolci; il secondo livello (piano terra) è destinato in parte alla lavorazione e produzione di dolci ed in parte alla vendita, ed è accessibile tramite due ingressi indipendenti posti sul piazzale antistante; il terzo livello (primo piano), raggiungibile tramite due scale esterne, è destinato a residenza.

Alla quota del piazzale sono ubicati gli accessi al piano terra e la rampa che conduce al piazzale a quota inferiore, retrostante il fabbricato principale.

Tutto il fabbricato è realizzato con struttura a pilastri in C.A. e muratura in blocchi di cls, i solai sono di tipo prefabbricato in laterocemento, la copertura è a terrazzo.  
Nel complesso i fabbricati si presentano in buono stato di conservazione.

### **UNITA' N° 1**

Parzialmente censito al

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 – Via IV Novembre – Piano S1-T. - Cat. C/3 - Cl. U – Cons.  
mq 713 – Rendita Euro 2.945,87

“Locale lavorazione e vendita”

L'accesso avviene tramite un ingresso per gli addetti ai lavori posto sul piazzale antistante pavimentato; una scala ed una rampa per disabili conducono all'ingresso al locale vendita rialzato di circa cm 100.

Il locale vendita si sviluppa su una superficie di circa mq 24,90 e si apre sul locale lavorazione.

Il piano si compone di un vasto spazio di lavorazione, imballaggio e deposito di mq 598 circa, con pilastratura a vista, sul quale si affaccia il corpo scala e montacarichi, una zona di servizi per il personale di superficie complessiva pari a mq 21,90 (composta di locale docce, spogliatoi e wc), un ripostiglio di mq 2 ed una cucina di mq 11,50.

Il tutto per una superficie utile di mq 667,90.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 719 così calcolati:

- Locale artigianale mq 698,50 pari a 1 = mq 698,50
- Piazzale esterno mq 205 pari a 1/10 = mq 20,50

Il piano seminterrato è costituito da un vasto ambiente destinato a deposito di superficie pari a mq 277 circa, su cui si affaccia il vano scala e montacarichi, un piccolo locale tecnico, una zona servizi per il personale di mq complessivi 18,90 (composta di wc, docce e spogliatoi), un ufficio di mq 12,90, una ulteriore zona deposito di mq 127.

Il tutto per una superficie utile di mq 450,50

Il tutto per una superficie commerciale di mq 539,80 così calcolati:

- Locale artigianale mq 479,50 pari a 1 = mq 479,50
- Piazzale esterno mq 630,0 pari a 1/10 = mq 63,0
- Sottopassaggio mq 77,00 pari a 1/10 = mq 7,70

Al piano seminterrato è inoltre presente una porzione di fabbricato, della quale non risulta chiara la destinazione prevista secondo la C.E. (sembrerebbe un deposito), attualmente è destinata a residenza, avente le seguenti superfici:

- superficie netta di mq 125,25
- superficie lorda mq 136,22

La struttura portante è costituita da pilastri in C.A. e da muratura in blocchi di cls, i tramezzi in mattoni forati; i solai sia orizzontali che inclinati sono realizzati con elementi prefabbricati in laterocemento, la tipologia edilizia è del tipo economico anche se appare sana e ben costruita. I locali sono ampiamente illuminati dalle finestrate poste sul fronte interno del fabbricato; gli infissi sono in alluminio verniciato.

Lo stato di manutenzione dei locali è in generale di buon livello; il grado di finitura complessivamente è buono: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i muri perimetrali sono intonacati e rivestiti con piastrelle di ceramica fino ad h cm 220 sia al piano terra che al piano seminterrato. I locali al piano terra hanno altezza netta pari a cm 320, mentre in quelli al piano seminterrato l'altezza è di cm 305. Il locale igienico e l'antibagno sono piastrellati in ceramica. Gli impianti tecnologici sono sottotraccia; l'impianto idrico è funzionante, l'adduzione idrica avviene tramite rete comunale, l'impianto fognario è allacciato alla rete fognaria comunale.

## **UNITA' N° 2**

Non censita al N.C.E.U.

“Appartamento al piano primo n° 1”



L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento è a caldaia autonoma a gasolio; l'impianto fognario è collegato alla rete comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite rete comunale; l'impianto elettrico risulta a norma.

L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 270.

### **UNITA' N° 3**

Non censita al N.C.E.U.

"Appartamento al piano primo n° 2"

Al momento del sovralluogo l'unità era occupata quale abitazione dal Sig. .

L'ingresso all'appartamento avviene tramite una scala esterna accessibile dal piazzale privato antistante il marciapiede.

L'appartamento risulta così composto: una sala, una cucina/tinello, un andito di distribuzione, un bagno, due camere, una camera da letto con bagno e cabina armadio, una terrazza a livello di circa mq 55 circa posta sul retro, nella quale è stato ricavato un piccolo locale tecnico e un muro divisorio.

Il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 128,0.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 165,33 così calcolati:

- Abitazione mq 147,0 pari a 1 = mq 147,0
- Terrazza lastrico solare mq 55,0 pari a 1/3 = mq 18,33

La struttura portante è costituita da pilastri in C.A., i solai sono di tipo prefabbricato a elementi in laterocemento, i tramezzi in mattoni forati, la copertura è a falde inclinate con solaio prefabbricato e manto di copertura in tegole; la tipologia edilizia è del tipo economico anche se appare sana e ben costruita. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è in

generale di ottimo livello; il grado di finitura complessivamente è decisamente buono: i pavimenti sono in parquet di rovere per la sala e la zona notte, il pavimento della cucina è in piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono piastrellati e completi di tutti i sanitari.

Tutti i vani (esclusa la cabina armadio) sono aerati ed illuminati direttamente da finestre con infisso in pvc e vetrocamera, mentre le persiane esterne sono in legno, gli infissi interni sono in faggio sbiancato; la porta d'ingresso è di tipo blindato.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici. L'impianto di riscaldamento è a caldaia autonoma a gasolio; l'impianto fognario è collegato alla rete comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite rete comunale; l'impianto elettrico risulta a norma.

L'altezza netta degli ambienti è pari a cm 270.

**QUESITO TRE — “comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono con la documentazione e con lo stato dei luoghi.

Infatti:

- l'area di mq 1000 circa, indicata nell'atto di pignoramento al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1, è stata nel frattempo edificata dando luogo ai seguenti immobili:
  1. N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103

2. N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522, che corrisponde ad una porzione del fabbricato effettivamente realizzato;

- Il fabbricato indicato nell'atto di pignoramento al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2 è stato nel frattempo demolito, sul terreno risultante è stato successivamente realizzato l'ampliamento del fabbricato su menzionato ( distinto con il mapp. 1209), non è ancora stato tuttavia inserito in Catasto.

I dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili, rappresentando quindi la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO** **QUATTRO** - **"Accatastamento"**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:  
> qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;  
> quando invece l'immobile **non risulti inserito** in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), L'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

Come descritto al punto precedente risulta accatastata una sola porzione di fabbricato destinato ad attività artigianale, sviluppato sul livello seminterrato e sul livello a piano terra; non risulta ancora accatastato l'ampliamento dei locali artigianali e le due unità abitative poste al piano 1°.

Non ritengo comunque che ciò sia di impedimento alla stima dell'intero insediamento.  
Procederò quindi con la valutazione del compendio pignorato.

**QUESITO CINQUE — “Destinazione urbanistica/di piano”**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Secondo il vigente PUC del Comune di Ittiri, i fabbricati sottoposti a pignoramento ricadono in:

“Zona omogenea B1 di completamento”.

Per tale zona valgono i seguenti parametri:

- IF (indice fondiario massimo) 3 mc/mq ;
- H ml 9.00
- IC (indice di copertura massima) 0.70 mq/mq

**QUESITO SEI — “Conformità alla normativa — sanabilità”**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n. 47;*

Il fabbricato è stato realizzato in più fasi e in base a più Concessioni Edilizie.



Un primo corpo destinato a laboratorio artigianale e disposto su due livelli fu edificato tra il 1997 e il 1998, in seguito alla demolizione dei fabbricati preesistenti sul lotto distinto al N.C.E.U. al Fg. 36 mapp. 11 sub 1, in base ai seguenti atti:

- C.E. n° 79 del 11/09/1997 rilasciata dal Comune di Ittiri alla  
 . per la “Costruzione di un laboratorio per la  
 produzione e vendita di dolci sardi in Via IV Novembre”;
- C.E. di variante in corso d’opera n° 49 del 24/04/1998 rilasciata dal  
 Comune di Ittiri alla Ditta . per la  
 “Costruzione di un laboratorio per la produzione e vendita di dolci sardi in  
 Via IV Novembre”;

Successivamente, nel corso del 2002, fu realizzato l’ampliamento del fabbricato destinato a laboratorio artigianale , in seguito alla demolizione dei fabbricati preesistenti sul lotto distinto al N.C.E.U. al Fg. 36 mapp. 11 sub 2, in base ai seguenti atti:

- C.E. n° 55 del 24/09/2002 rilasciata dal Comune di Ittiri  
 per “Ampliamento  
 del laboratorio artigianale per la lavorazione di dolci sardi in Via IV  
 Novembre”, che comprendeva anche la realizzazione di una unità a  
 destinazione abitativa al P. 1°.

Un ultimo intervento consistette nell’ampliamento del locale artigianale al piano seminterrato e al P. T. e nella realizzazione di una seconda unità abitativa al P. 1°, in base al seguente atto:

- C.E. n° 21 del 11/03/2004 ( variante alla C.E. n° 55 ) rilasciata dal  
 Comune di Ittiri alla . per la  
 “Sopralzo e ampliamento del laboratorio per la lavorazione di dolci sardi  
 in Via IV Novembre”;

La costruzione è stata realizzata parzialmente in difformità alla Concessione Edilizia.

Dall'esame delle C.E. e degli elaborati progettuali depositati, rispetto allo stato dei luoghi verificato durante i sopralluoghi, si rileva la presenza di difformità, realizzate in corso d'opera, rispetto a:

- Modifiche interne: relativamente agli appartamenti ad uso abitativo, entrambi presentano variazioni planimetriche della distribuzione interna, soprattutto nella seconda unità (quella realizzata in base alla C.E. n° 21).
- Prospettiche: relative alla dimensione e forma dell'ingombro degli appartamenti; inerenti la diversa posizione e dimensione delle aperture, nonché la dimensione e posizione dei lastrici solari e delle scale in relazione agli appartamenti; alcune difformità, ma in misura inferiore, sono riscontrabili relativamente alle aperture del laboratorio artigianale ai vari livelli.
- Di incremento di volume: la seconda unità abitativa risulta avere una superficie coperta e di conseguenza un volume, maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, avendo inglobato uno spazio destinato a terrazzo.

Tuttavia risulta un aumento complessivo della cubatura di misura minima, ed inoltre comunque sempre nei limiti della volumetria massima realizzabile secondo i parametri vigenti.

Dai rilievi effettuati e dai calcoli che ho potuto effettuare sui grafici, risulta una cubatura complessiva pari a 4.490 mc pari a una sup. cop. di mq 1.609,22, così distribuiti:

- P.S1 sup. cop. Mq 615,72 per H cm  $(340+100)*1/2 = mc 1.369,97$
- P.T. sup. cop. Mq 698,50 per H cm 320 = mc 2.235,20
- P.1° sup. cop. mq 295 per H cm 300 = mc 885

a fronte di una cubatura concessionata di 4.381,70 pari a una sup. cop. di mq 1.578,59, così distribuiti:

- P.S1 sup. cop. Mq 622,55 per H cm  $(340+100)*1/2 = mc 1.385,17$
- P.T. sup. cop. Mq 707,93 per H cm 320 = mc 2.265,37
- P.1° sup. cop. mq 248,11 per H cm 290/300 = mc 731,16

L'incremento di cubatura rilevato (frutto sostanzialmente delle modifiche apportate all'appartamento n° 2) porta la cubatura complessiva comunque entro il limite massimo realizzabile che è pari a mc 4.680, data la sup. complessiva del lotto di mq 1.560 per l'indice fondiario di 3 mc/mq.

Le opere realizzate in difformità sono a mio parere quindi sanabili, trattandosi di variazioni interne e di variazioni prospettiche.

Ritengo che anche la destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato, poco chiara negli elaborati di progetto, ma comunque computata ai fini delle volumetrie, possa essere regolarizzata e comunque consentita trattandosi di zona B.

Per tali opere, non è stata presentata ad oggi alcuna domanda di sanatoria, ma le violazioni potrebbero essere sottoposte ad "accertamento di conformità" in riferimento alla Legge 47/85 e alla legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 art. 16.

La L. 24 novembre 2003 n° 326 (condono-ter) e la Legge Regionale 26/02/2004 n° 4 in materia di abusivismo edilizio stabiliscono l'ambito di applicazione del condono edilizio.

In base a quanto previsto dalla L.R. n° 4 del 2004, trattandosi di opere abusive realizzate su zone e su immobile privi di vincoli, trattandosi di modifiche interne, di variazione di destinazione d'uso compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, di un aumento di cubatura inferiore al 25% della volumetria autorizzata, tutto ciò premesso, da una prima analisi ritengo che le opere realizzate in difformità possano essere sanabili.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie.

L'istanza di concessione in sanatoria dovrà essere presentata al Sindaco del Comune di Ittiri entro 120 giorni dalla data in cui viene rogato l'atto di trasferimento dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva. L'ufficio Tecnico provvederà a verificare la

compatibilità della mutazione della destinazione d'uso con gli strumenti urbanistici vigenti, verificherà quindi il rispetto o meno delle volumetrie realizzate rispetto a quanto autorizzato. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

L'agibilità dell'immobile risulta essere stata richiesta e rilasciata relativamente alla porzione di fabbricato edificato in base alla C.E. n° 79/97 e successiva variante C.E. n° 49/98 con certificato di agibilità n° 18/1998 in data 06/10/98.

Per le altre unità non risulta essere stata presentata richiesta di agibilità.

**QUESITO SETTE — “Divisione in lotti”**  
*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previo autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Come precedentemente detto, risulta censita in Catasto solo una porzione del fabbricato destinato a laboratorio artigianale, mentre non risultano ancora inseriti in Catasto l'ampliamento del laboratorio e le due unità abitative.

Ritengo pertanto necessario procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, che comprenda la totalità dei lotti pignorati e di tutte le edificazioni soprastanti.

#### **Lotto di vendita unico**

1) Comune di Ittiri

Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 Piani S1 – T – 1° Parzialmente censito al:

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522

N.C.E.U. ex Fg. 36 mapp. 11 sub 2

Il tutto per una superficie commerciale di mq 1744,16 così calcolati:

- Laboratorio artigianale P.T. mq 698,50 pari a 1 = mq 698,50
- Laboratorio artigianale P.S1 mq 479,50 pari a 1 = mq 479,50
- Locale P.S1 mq 136,22 pari a 1 = mq 136,22
- Abitazione 1 mq 173,41 pari a 1 = mq 173,41
- Abitazione 2 mq 165,33 pari a 1 = mq 165,33
- Piazzale, cortile, posti auto mq 912,00 pari a 1/10 = mq 91,20

**QUESITO OTTO — “Divisibilità in natura”**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;*

La \_\_\_\_\_ debitrice pignorata, è  
proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000.

**QUESITO NOVE — “Stato del bene”**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o **occupato**, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla*

trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimando al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano:

- Locale artigianale: sede della \_\_\_\_\_ di cui il Sig. \_\_\_\_\_ è legale rappresentante;
- Abitazione n° 1: residenza del Sig. \_\_\_\_\_
- Abitazione n° 2: residenza del Sig. \_\_\_\_\_

**QUESITO** \_\_\_\_\_ **DIECI** \_\_\_\_\_ — **"Regime vincolistico"**  
**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accetti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

Ho riscontrato a carico delle particelle i seguenti vincoli:

- 1) vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 578,55 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 210 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 1.

- 2) vincolo di inedificabilità su porzione di area pari a mq 301,50 e vincolo di destinazione a posti auto su porzione di area pari a mq 140 relativamente all'immobile sito in Comune di Ittiri (SS) distinto al N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 11 sub 2.

**QUESITO UNDICI — “Determinazione del valore”**

**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**CRITERI DI STIMA**

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio e consultando le banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la *comparazione* con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare si procede ad applicare eventuali deprezzamenti dovuti per esempio a: ubicazione, vetustà, impiantistica, etc.

Essendo una parte degli immobili da stimare destinati ad attività commerciali, depositi ed uffici, questi sono soggetti oltre che ai concetti economici ed estimativi di carattere generale, anche alle seguenti considerazioni:

- Sono beni a fecondità ripetuta e seguono un mercato strettamente locale;
- La stima deve tenere conto della loro utilità, disponibilità e rarità;
- Il complesso immobiliare ha una ottima consistenza complessiva;
- Lo stato di manutenzione e conservazione si presenta discreto;
- L'estetica complessiva può essere migliorata;
- Le suddivisioni interne sono ben concepite e la struttura portante consente eventuali innovazioni di carattere architettonico;

Pertanto, poiché lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile può essere venduto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà tenere conto di tutti i fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutte le caratteristiche degli immobili.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima, tenendo conto della consistenza, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, delle rifiniture, etc. Tali valori sono stati raffrontati e confermati da quelli contenuti nelle banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Si applicano al valore unitario espresso in €/mq i coefficienti di seguito descritti:

COEFF. DI QUOTA: Si assume un coeff. di livello di piano pari a 0,80 per il piano seminterrato, coeff. pari a 0,90 per il piano terra, coeff. pari a 1 per i livelli superiori;

COEFF. DI FORMA: Data la conformazione regolare dei vani si assume coeff. pari a 1 per le abitazioni;

COEFF. DI LUMINOSITA': si assume coeff. pari a 1 per tutti i vani che rispettano i valori minimi richiesti, coeff. pari a 0,80 per gli altri ambienti;

COEFF. DI TIPOLOGIA EDILIZIA: il coeff. fa riferimento alla categoria catastale : 1,05 per le abitazioni di tipo popolare A/3.



COEFF. DI SUPERFICIE: rispetto alla superficie dell'unità abitativa si applicano i seguenti coeff: 1,00 per unità immobiliari di superficie superiore a mq 70.

COEFF. DI CLASSE DEMOGRAFICA: per i comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti si applica il coeff pari a 0,80.

COEFF. DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: in relazione allo stato di conservazione si assume il coeff. pari a 1,00 considerando "normale" lo stato dell'immobile, analizzati pareti e soffitti, pavimenti, infissi e impianti, nonché le parti comuni come accessi e scale, facciate e coperture.

ALTRI COEFFICIENTI: Una considerazione particolare ai fini dell'applicazione di un coefficiente riduttivo deve essere operata sul locale al P.S1 e sull'appartamento n° 2 al P.1°.

Infatti in entrambi i casi sono stati compiuti degli interventi abusivi:

- Nel caso del locale a P.S1, trattandosi di una unità di destinazione dubbia (deposito o terrapieno) vi è una trasformazione non autorizzata della destinazione d'uso;
- Nel caso dell'appartamento n° 2 al P. 1°, vi è un abuso relativo a difformità prospettiche e di incremento di volume.

Ritengo necessario applicare in entrambi i casi un coeff. riduttivo pari a 0,9, tenuto conto che sarà necessario procedere all'istanza di concessione in sanatoria, che dovrà comunque essere valutata dall'ufficio competente, che nel caso di sanabilità dovranno essere corrisposti i relativi oneri.

Si definiscono di seguito i valori base unitari:

- ◆ Immobili destinati ad attività artigianale €/mq 800,00
- ◆ Immobili destinati a residenza €/mq 1.000,00
- ◆ Aree pertinenziali esterne destinate a piazzale, posto auto, cortile, pavimentate €/mq 35,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

In definitiva si ottiene la seguente valutazione delle unità immobiliari:

1) Comune di Ittiri

**Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 Piani S1 – T – 1°**

Parzialmente censito al:

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1210 area urbana mq 103

N.C.E.U. Fg. 36 mapp. 1209 cat. C/3 sup. cat. mq 522

N.C.E.U. ex Fg. 36 mapp. 11 sub 2

- Laboratorio artigianale P.T. : mq 698,50 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 = € 402.336,00
- Laboratorio artigianale P.S1: mq 479,50 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 x 0,8 = € 220.953,60
- Locale P.S1: mq 136,22 x €/mq 800,00 x 0,9 x 0,8 x 0,8 x 0,9 = € 56.493,15
- Abitazione P. 1° n°1: mq 173,41 x € 1.000,00 x 1,05 x 0,8 = € 145.664,40
- Abitazione P. 1° n° 2: mq 165,33 x € 1.000,00 x 1,05 x 0,8 x 0,9 = € 124.989,24
- Piazzale, cortile, posti auto: mq 912,00 x € 35,00 = € 31.920

<b>TOTALE VALORE DEI BENI = € 982.356,39</b>
--

La presente relazione viene presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari sia in formato cartaceo che informatico.

Il supporto informatizzato è un CD/RW contenente la relazione di perizia in "Word per Microsoft Windows".

Una copia della presente relazione è stata inviata come prescritto, a cura della scrivente, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e ai difensori dei creditori.

**PIANO DI VENDITA ALL'INCANTO**

**Lotto di vendita unico**

Quota 1000/1000 di Complesso edilizio Via IV Novembre n° 89 – Ittiri - Piani S1 – T  
 – 1° 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 :

- 1) *Locale lavorazione e vendita dolci*, superficie commerciale mq 1178,0, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1 - T.;

- 2) *Locale* abusivamente adibito ad abitazione superficie commerciale mq 136,22, posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1;
- 3) *Appartamento ad uso abitativo* n° 1, superficie commerciale mq 173,41, posto in comune di Ittiri Via IV Novembre n° 89 - P. 1°, composto di sala, cucina, tre camere, bagno, lavanderia, balcone, terrazza a livello, non censito in Catasto;
- 4) *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°, composto di sala, cucina, tre camere, doppi servizi, terrazza a livello, non censito in Catasto;
- 5) *Piazzale, cortile, posti auto* superficie commerciale mq 912,00, , posto in comune di Ittiri in Via IV Novembre n° 89 - P. S1 - T.

**PREZZO BASE € 982.356,39**

( dicono Euro novecentottantaduemilatrecentocinquantasei/39 )

**VERBALE DI DEPOSITO:**

Addì del mese di 2009 è personalmente comparso dinnanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Sassari l'Arch. Maria Cristina Marongiu, quale come in effetti è dice voler depositare la sopra estesa relazione di perizia e documentazione richiesta, che conferma in ogni sua parte letto, approvato e sottoscritto.

**Il Cancelliere**

**Il Consulente D'Ufficio**

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



---

## 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'regularizzazione 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





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

Onerario 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 542,50x€/mq 800,00x0,9x0,8x0,8 = € 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 centoquarantatremilanovecebtotquattordici/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

