

Tribunale di Macerata

Procedimento esecutivo immobiliare. 271/2015
promossa da BUSINESS PARTNER ITALIA SOC. CONS. PA (N.Q. MANDATARIA DELLA
B.N.L. S.p.a. N.Q. DI PROCURATRICE E SERVICER DELLA VELA HOME S.r.l.
Contro (omissis)

OGGETTO: Chiarimenti alla CTU, richiesti dal Giudice Esecutore Dott.ssa Tiziana Tinessa

Il sottoscritto Arch. Massimo Belelli professionista iscritto al n. 445 dell'albo degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della provincia di Macerata, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa sopra indicata a seguito di quanto disposto dal Giudice Esecutore, Dott.ssa Tiziana Tinessa, nell'udienza del 09/01/2019, con la presente risponde al quesito posto:

- dato atto, dispone che l'arch. Belelli depositi elaborato peritale con indicazione di lotto unico;
- rispondendo alle criticità evidenziate dal delegato con particolare riferimento alla identificazione di corte comune non censibile e alla necessità di regolarizzare o meno la piscina, con indicazione dei costi per l'eventuale interrimento o per il mantenimento.

Per quanto concerne il quesito n. 1, si è provveduto a depositare una nuova perizia in cui tutti i beni sono ricompresi in un unico lotto di vendita; attribuendo ad ogni uno un proprio valore.

In riferimento al quesito n. 2, si è provveduto ad effettuare ricerche d'archivio, volte ad evidenziare l'esistenza di abusi edilizi perpetrati e non prescritti; successivamente si è verificata, ove presenti abusi, la possibilità o meno di sanare l'illecito e gli eventuali costi di regolarizzazione. Come già evidenziato nella perizia depositata, i beni pignorati risultano individuati catastalmente al foglio n. 47 part.104 Sub. 1-2-3-4-5, corrispondenti rispettivamente a:

- Corte comune a tutti i subalterni (B.C.N.C.);
- Appartamento al piano terra dell'immobile principale;
- Appartamento al piano primo con mansarda;
- Annesso colonico, Magazzini e locali di deposito al piano terra;
- Annesso colonico, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, al piano terra.

Relativamente agli immobili su indicati, sono state reperiti i seguenti atti autorizzativi:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n. 9005 del 29/01/1982: relativa alla manutenzione straordinaria del solaio di copertura: questa pratica è relativa all' immobile principale, composto dai due appartamenti e la mansarda, negli elaborati grafici allegati alla pratica, si evidenzia la realizzazione di una falda di tetto sopra una terrazza esistente e la manutenzione della stessa. Con questa pratica si è effettuato l'ampliamento del piano primo dell'immobile.

TEL. 071-2116015-FAX 071- 2116015 CELL.-328 0295256
E-MAIL archimassimo@alice.it – massimobelelli72@gmail.com
massimo.belelli@archiworldpec.it
P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M



- 2) CONCESSIONE EDILIZIA n. 077/C/1999 del 09/09/1999: relativa alla realizzazione della piscina interrata, che, pertanto risulta regolarmente autorizzata. La difformità relativa a questa costruzione, è il mancato accatastamento dell'opera, probabilmente derivante dalla mancata comunicazione di fine dei lavori. La piscina, dovrebbe essere inserita nelle planimetrie ed avere un suo subalterno, con classamento C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro), oppure, visto che per alcuni comuni tale classamento non è contemplato, come D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro). La difformità è regolarizzabile, effettuando l'accatastamento, ma prevede il pagamento di una sanzione amministrativa per il ritardo. L'importo presunto per regolarizzare la difformità è stato indicato in perizia e può essere stimato nella cifra di € 1.500,00.
- 3) PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA n. 193-1986DEL 24/05/2007: relativa all'aumento volumetrico ed ampliamento dell'unità abitativa al piano primo e la realizzazione di un accessorio agricolo. Quest'ultimo, si riferisce al corpo D (subalterno 5), cioè al capannone utilizzato come autorimessa, che pertanto con questa pratica è stato regolarizzato, così come la conformazione attuale dell'immobile principale e dell'appartamento al piano primo con la mansarda.
- 4) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 272-2005 del 02/06/2007: relativa alla ristrutturazione di porzione del piano terra per la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa a seguito di cambio di destinazione d'uso. La pratica riguarda, l'ampliamento ed il cambio d'uso del piano terra, da annesso colonico a civile abitazione, così come oggi risulta. Pertanto anche l'appartamento al piano terra, risulta autorizzato e conforme.

Le difformità rilevate, pertanto, riguardano soprattutto, il cambio di destinazione d'uso dell'annesso censito al Fg. 47 part. 104 sub. 4. Esso, dall'ispezione delle viste aeree dell'IGM, risultava esistente già dal 1977, anche se, nelle planimetrie catastali non compare mai. Quest'ultimo, però, è censito al catasto con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) ma nella realtà dei fatti, esso si presenta, completamente ristrutturato e con destinazione d'uso a civile abitazione, infatti è utilizzato come dependance. Secondo quanto previsto dalle vigenti norme urbanistiche che non prevedono, per la zona, la realizzazione di nuova cubatura; l'abuso è passibile di sanatoria, infatti si tratterebbe soltanto di ristrutturazione con cambio d'uso. Il manufatto, infatti, può con ottima approssimazione, considerarsi esistente già dal 1967. Altra difformità riscontrata, riguarda la presenza di ulteriori due manufatti per cui non si sono rintracciate autorizzazioni edilizie, edificati: l'uno sul lato est del corpo D, lungo il confine di proprietà del lotto, si tratta di una tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera, l'altra sul lato ovest dello stesso corpo, si tratta di una costruzione in cemento con copertura in lamiera, dell'altezza di 2.00 ml, utilizzata come ricovero per cani. Entrambe queste ultime costruzioni, si configurano aumento di volumetria, pertanto come abusi edilizi e sono passibili di demolizione con messa in pristino dei luoghi. Altra piccola difformità si è riscontrata a livello catastale e riguarda la corte comune a tutti i subalterni (B.C.N.C.), essa, infatti, probabilmente per una svista del tecnico, pur comparando nell'elaborato planimetrico con il sub.1 graffiato a tutti gli altri subalterni, non compare nell'elenco dei subalterni, ove invece, dovrebbe essere presente. Tutte le difformità indicate, dovranno essere sanate prima della vendita dell'immobile, determinandone, comunque un minor valore di mercato, quantificabile come segue:

SANATORIA EDILIZIA PER RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO:

Pratica edilizia con relativi elaborati grafici e tutti i documenti necessari	€ 4.000,00
Oneri e sanzioni amministrative	€ 10.342,08
Nuovo accatastamento del manufatto	€ 1.000,00
Totale costi regolarizzazione	€ 15.342,08

TEL. 071-2116015-FAX 071- 2116015 CELL.-328 0295256
E-MAIL archimassimo@alice.it - massimobelevi72@gmail.com
massimo.belevi@archiworldpec.it
P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M



DEMOLIZIONE REALIZZAZIONI ABUSIVE:

Pratica edilizia demolizione con tutti i documenti necessari € 1.000,00

02.03.001*.001 Demolizione totale di fabbricati. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; a demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il m³ calcolato vuoto per pieno). Per edifici isolati fuori dai centri urbani. **€/mc 16,72**

Tettoia edificata a confine 63,21 mq x 2,70 ml = 170,67 mc
170,67mc x 16,72 €/mc = € 2.853,60

Manufatto in cemento e lamiera 15.60 mq x 2.00 ml = 31,20 mc
31,20 mc x 16,72 €/mc = € 521,67

Carico e trasporto a discarica autorizzata di materiale proveniente dalle demolizioni: compreso il carico a mano, fino a 10 km dal cantiere **€/mc 35.00** (prezzo medio rilevato)

170,67 mc + 31,20 mc = 201,87 mc
201,87 mc x 35,00 €/mc = € 7.065,45

Totale costi di rimessa in pristino € 11.440,72

SISTEMAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI

comunicazione di inserimento in planimetria del sub 1 € 100,00
pratica per variazione catastale dependance € 1.000,00
sanzione amministrativa € 500,00

Totale costi di sistemazione catastale € 1.600,00

Concludendo, si può affermare che i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili da porre in vendita, può stimarsi in **€ 28.382,80**

Un inciso, anche se non esplicitamente richiesto, va fatto relativamente alla corte comune (B.C.N.C.): "Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corte ecc.

TEL. 071-2116015-FAX 071- 2116015 CELL.-328 0295256
E-MAIL archimassimo@alice.it - massimobelevelli72@gmail.com
massimo.belevelli@archiworldpec.it
P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M



Queste porzioni, non soggette ad essere con planimetria catastale, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quale unità è comune. Sono registrati al censuario, ma facendo una visura catastale di bene comune non censibile, questo non avrà ne titolarità ne classamento."

Da quanto sopra, si deduce che il BCNC, è comunque legato ai beni censiti e con essi deve essere considerato anche in sede di stima, esso, infatti, pur non avendo rendita catastale, possiede un suo valore intrinseco. Nel caso in esame, il BCNC, corrisponde alla corte comune a tutti i subalterni, pertanto al terreno che circonda gli immobili nella sua interezza, come evidente nell'elaborato planimetrico. Tanto si doveva, ad evasione dell'incarico conferito.

Recanati, lì 04/03//2019

IN FEDE IL C.T.U.

Dott. Belelli Arch. Massimo

