

Geometra Andrea Ortu Studio Tecnico Via Maria Lucia Sechi 07014 Ozieri (SS) telefax 079.786856

e-mail: geom.andreaortu@gmail.com C.F. RTONDR65A02G203P P.IVA 01412130906

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA PER PREDISPORRE LO STUDIO DI UN FRAZIONAMENTO E DIVISIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI OZIERI PIAZZA SAN SEBASTIANO - DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FOG. 68 – MAPP. 2102 Sub. 1 e MAPP. 2113 – CAT. C/2

PREMESSE :

In evasione all' incarico ricevuto dai soci XXXXX, dagli eredi di XXXXX (XXXXX in qualità di coniuge ed i figli XXXX XXXXX e XXXXX XXXXX), in qualità di comproprietari, il sottoscritto Geometra Andrea Ortu, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1994, ha provveduto alla compilazione della presente relazione tecnica, effettuando tutte le operazioni preliminari, con le dovute operazioni peritali, accedendo nel fabbricato, assumendo tutte le dovute informazioni ed esaminando la documentazione, il tutto per predisporre lo studio di un frazionamento e divisione di una unità immobiliare Sita nel Comune di Ozieri - Piazza San Sebastiano – distinta nel N.C.E.U. al Fog. 68 – Mapp. 2102 e 2113 - Sub. 1 - Cat. C/2 - Classe 2, ad esito del quale la Società XXXXX XXX risulterà proprietaria al 100 % della porzione immobiliare derivante dal frazionamento e dalla divisione e la porrà in vendita in adempimento al Piano Concordatario, accettando che la divisione sia senza conguaglio.

I suddetti soci cedono senza conguaglio alla Curatela una porzione della suddetta U.I. che attualmente risulta in comunione tra la ditta XXXXX XXX ed i sopraelencati comproprietari XXXXX.

Per redigere la presente perizia, oltre ad effettuare tutte le operazioni preliminari e le dovute misurazioni, sono stati esaminati anche gli elaborati tecnici depositati presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, per verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi e per acquisire le necessarie informazioni per il compendio immobiliare; sono state inoltre richieste le visure catastali per acquisire i dati relativi al censimento, categoria, classe e rendita dell'immobile.

Il fabbricato risulta composto da due magazzini comunicanti, rispettivamente della superficie utile di 44 e di 49 Mq. circa, quest'ultimo comunicante con locale di deposito e con un piccolo cortile di 15 Mq. circa, accessibile sia dall'interno che dalla via retrostante.

Si sono riscontrate delle discordanze di modesta entità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni, rappresentati correttamente nel progetto di modifiche interne del 09.07.1999 allegato che conferma la regolarità urbanistica.

Lo studio e predisposizione del frazionamento in sostanza si rende necessario per separare la quota di proprietà XXXXXX dai Sig.ri XXXXXX, da conferire in concordato per la vendita.

Si ritiene per tanto che con una semplice modifica ed una spesa contenuta risulta possibile frazionare l'unità immobiliare in oggetto e creare due nuove unità immobiliari ben distinte, ciascuna con accesso indipendente dal piazzale comune.

Infatti con la realizzazione di un nuovo muro interno in mattoni forati 8/15/30 e la trasformazione di una finestra in nuovo ingresso, è possibile realizzare due unità immobiliari ben distinte, ciascuna con accesso autonomo.

La soluzione è stata rappresentata nella planimetria allegata, che rappresenta il nuovo muro divisorio quotato che di fatto separerà la proprietà XXXXX dai Sig.ri XXXXX

La quota "A" evidenziata in rosso nella planimetria risulta destinata alla XXXXXX - costituita da un magazzino di 44,51 Mq. e ingresso autonomo di 10,77 Mq.

La quota "B" evidenziata in giallo nella planimetria risulta destinata ai Sig.ri XXXXX – costituita da un magazzino di circa 38 Mq. comunicante con locale di deposito di circa 31 Mq. per un totale di 69,03 Mq. utili e corte di 14,53 Mq.

Premesso tutto ciò si allega pianta quotata del nuovo muro divisorio (da realizzarsi) che separerà le due proprietà (vedi planimetria stato attuale e stato modificato allegata).

Le opere murarie (26 Mq. circa), da realizzarsi in mattoni forati 8 x 15 x 30, verranno rifinite con intonaco civile liscio e sono state quantificate a corpo per un importo pari ad Euro 1.600,00 circa.

L'apertura in breccia per la realizzazione del nuovo ingresso, compresa rimozione finestra esistente, fornitura e posa serranda metallica, fornitura e posa nuova soglia, è stata quantificata a corpo per un importo pari ad Euro 1.400,00 circa.

Gli onorari relativi allo studio e predisposizione frazionamento e divisione come da piano concordato, alla soppressione di una unità immobiliare e costituzione numero 2 nuove unità immobiliari derivate, stessa Categoria e Classe, risultano essere quantificati per un importo pari ad Euro 2.000,00 circa (comprese misurazioni, aiuto geometra, spese di presentazione, diritti fissi, segreteria e bolli).

Onorario Notaio per stipula Atto di divisione risulta essere pari ad un importo di 3.000,00 Euro circa.

Il tempo previsto per la realizzazione di tutte le opere suddette risulta essere di circa tre mesi e l'ammontare complessivo dei costi e degli oneri da sostenere risulta esse pari ad Euro 8.000,00 circa (diconsi Euro ottomila/00 circa).

Verranno allegati alla presente anche i titoli di provenienza per dimostrare la continuità ventennale, in particolare l'Atto di compravendita stipulato in data 12.11.1997 dal Notaio Dott. Carlo Bolognini – Repertorio n° 1517 - Raccolta n° 629 – Voltura n°9904.1/1997 in atti dal 03/11/1998, che riporta i diritti relativi alla quota di acquisto pari a due decimi (2/10) a favore della XXXXXX XXX XXXXX XXXXX XXX.

Da precisare che i diritti relativi alla U.I. in questione, nella visura storica catastale allegata, risultano essere i seguenti:

- Diritti pari a 2/10 intestati alla XXXXXXXXX
- Diritti pari a 4/10 intestati agli eredi di XXXXXXXX (vedi Successione allegata)
- Diritti pari a 4/10 intestati a XXXXXXXX

La continuità ventennale dei suddetti diritti risulta (come da storico catastale allegato), sin dalla data dell'Atto di Compravendita del 12.11.1997 stipulato dal Notaio Dott. Carlo Bolognini – Repertorio n° 1517 - Raccolta n° 629 – Voltura n°9904.1/1997 in atti dal 03/11/1998

Da precisare inoltre che non esistono gravami sussistenti sull'immobile, vedi visura allegata.

Si allega alla presente la cronologia dei titoli di provenienza:

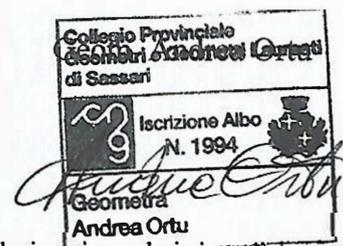
- 1) Atto Notarile, Rep. N° 6033, stipulato dal Notaio Angeletti in data 07.03.1973
- 2) Dichiarazione di Successione di XXXXXXXX deceduto in data xxxxxxxx
- 3) Atto Notarile di compravendita stipulato dal Notaio Bolognini in data 12.11.1997

Ozieri, 06 Settembre 2023

Il Tecnico:

In allegato:

Atti di provenienza - planimetria stato attuale - planimetria stato modificato - planimetria quotata - planimetria a colori piano di divisione - Dichiarazione di rinuncia da parte dei comproprietari – certificato storico catastale – visura Conservatoria



i signori XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX intendono conferire al Geom Andrea Ortu un INCARICO PROFESSIONALE con il seguente oggetto:

<Redigere una relazione tecnica da produrre in allegato al fascicolo delle vendite concordatarie che descriva compiutamente il progetto di frazionamento e divisione dell'immobile come indicato in premessa, avendo cura di precisare compiutamente:

-) la descrizione, anche con misurazioni, della parte che risulterà di proprietà Incas;
-) lo stato urbanistico di quest'ultima all'esito del frazionamento/divisione,
-) le fasi ed i tempi di realizzazione, gli atti e le formalità sottostanti, pratiche ed autorizzazioni catastali, edilizie e urbanistiche necessarie allo scopo;
-) la previsione dei costi e degli oneri da sostenere.

Premessa:

- l'immobile di cui trattasi risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ozieri (SS) al Foglio 68 – Mappale 2102 - Sub. 1 - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza 117 mq

Partita 2347 - R.C. 465,28 Euro

- Sito in Piazza San Sebastiano, Piano T, di proprietà per 3/15 di XXXXXXXX, 6/15 di XXXXXXXXXXXX, e 2/15 ciascuno rispettivamente di XXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXX;

- i Soci XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e le XXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXX si sono impegnati nel piano concordatario, entro 12 (dodici) mesi dall'intervenuta omologazione definitiva, a predisporre lo studio di un frazionamento e divisione dell'immobile ad esito dei quali la società XXXXXXXXXXX risulterà proprietaria al 100 % della porzione immobiliare derivante dal frazionamento e della divisione e la porrà in vendita in adempimento del Piano Concordatario, accettando che la divisione sia senza conguaglio; in relazione a quanto sopra,

- i soggetti predetti intendono dare corso al frazionamento e divisione dell'immobile di cui sopra mediante la realizzazione di un muro divisorio e con apertura di una porta d'accesso nella parete ove ora vi è apertura con finestra, il tutto secondo lo schema riportato nel disegno planimetrico allegato;

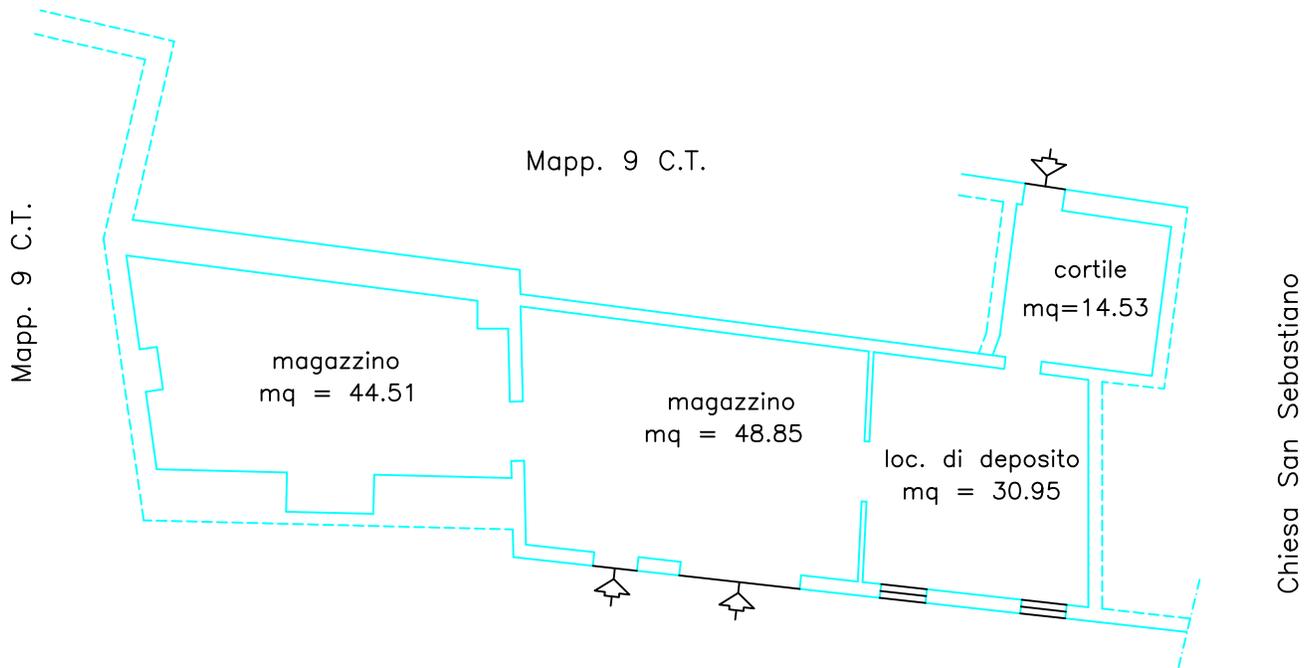
- i predetti soggetti rilevano l'opportunità che il frazionamento e divisione di cui sopra trovi descrizione in una relazione tecnica, da produrre agli atti della vendita del concordato, che renda edotti i soggetti interessati all'acquisto dei beni della descrizione della parte che risulterà di proprietà XXXXXXXX, dello stato urbanistico di quest'ultima, delle fasi e dei tempi di realizzazione del frazionamento/divisione, degli atti e delle formalità sottostanti, delle pratiche ed autorizzazioni catastali, edilizie e urbanistiche da espletare e la previsione orientativa dei costi ed oneri da sostenere;

- tutta la procedura su descritta sarà attuata dai soggetti sopra indicati a loro cura a seguito dell'aggiudicazione del bene e prima della stipula del rogito di trasferimento, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Ozieri 29 06 2023

PIANTA PIANO TERRA STATO ATTUALE

H = mt 3.80

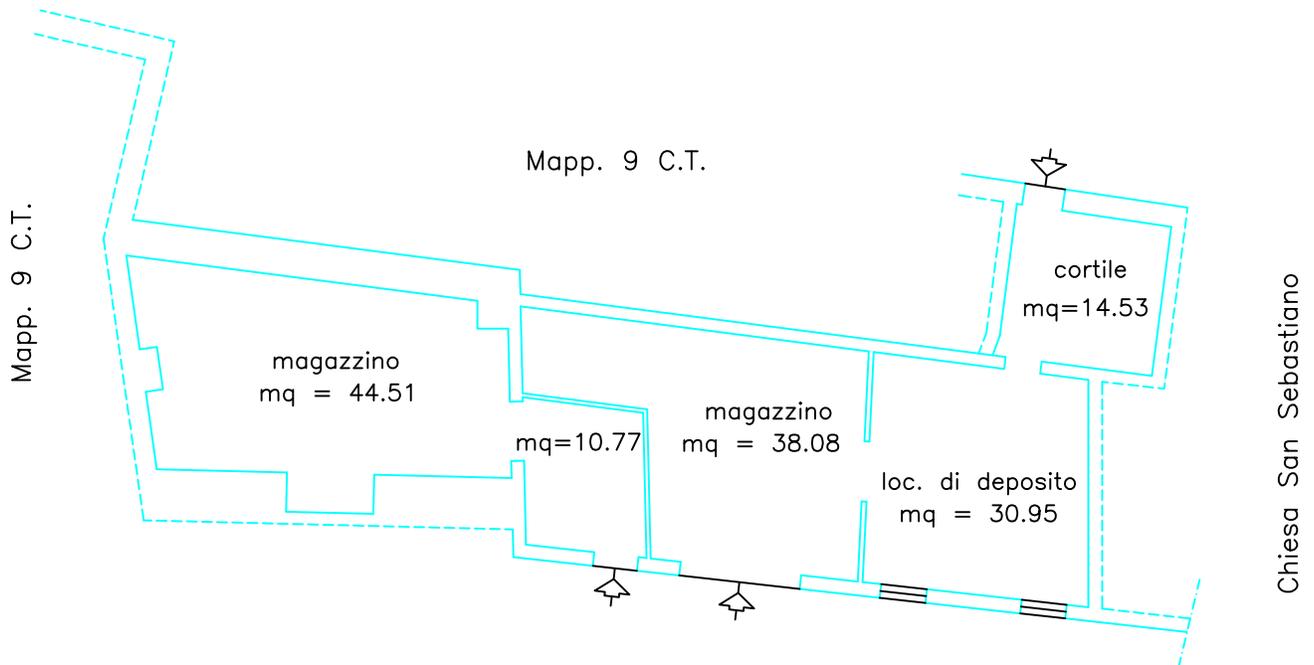


Mapp. 9 C.T.



PIANTA PIANO TERRA STATO MODIFICATO

H = mt 3.80



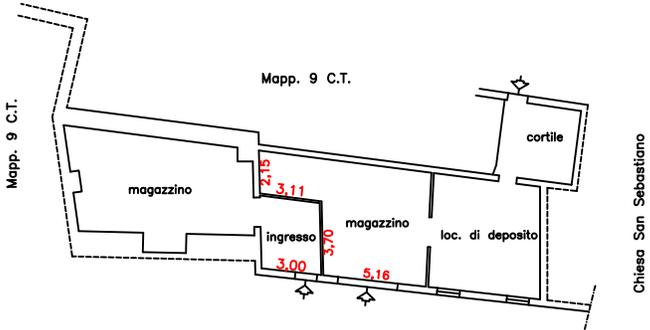
Mapp. 9 C.T.



STUDIO E PREDISPOSIZIONE FRAZIONAMENTO E DIVISIONE COME DA PIANO CONCORDATARIO

PIANO TERRA CON MODIFICHE INTERNE QUOTATE

H = mt 3.80



Mapp. 9 C.T.



OGGETTO: TUTTI I SOCI E COMPROPRIETARI DANNO ATTO IN PERIZIA CHE IL FRAZIONAMENTO/DIVISIONE E' SENZA CONGUAGLIO E DI CONSEGUENZA DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DIFFERENZA DELLA MAGGIOR QUOTA CHE VERRA' ASSEGNATA IN PROPRIETA' ALLA INCAS.

I sottoscritti:

1) XXXXXXXX nato ad XXXXX il XXXXXXXXX, in qualità di comproprietario

2) Eredi legittimi del socio XXXXXXXX, deceduto a XXXXXX in data XXXXXXXXX
- XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, in qualità di comproprietario

- XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, in qualità di comproprietaria

- XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, in qualità di comproprietaria

Danno atto in perizia che il frazionamento / divisione è senza conguaglio per i suddetti che espressamente rinunciano all' a differenza (dato che la Soc. cev e piu' proprietà della qu. attuale).

Ozieri, 06.09.2023

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2023

Dati della richiesta	Comune di OZIERI (Codice:G203)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI
	Foglio: 68 Particella: 2102 Sub.: 1

INTESTATI

1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X	XXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 2/10
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		(1) Proprieta' 4/10
3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		(99) Da verificare
4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 4/10

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		68	2102 2113	1			C/2	2	117 m²	Totale: 153 m²	Euro 465,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA SAN SEBASTIANO Piano T										
Notifica							Partita	2347		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		68	2113 2102	1			C/2	2	117 m²		Euro 465,28 L. 900.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		PIAZZA SAN SEBASTIANO Piano T										
Notifica							Partita	2347		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G203 - Foglio 68 - Particella 9

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		68	2113 2102	1			C/2	2	117 m ²		Euro 0,75 L. 1.456	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		PIAZZA SAN SEBASTIANO Piano T										
Notifica							Partita	2347	Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/11/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 2/10
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		(1) Proprieta' 4/10
3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		(99) Da verificare
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/11/1997 Pubblico ufficiale DOTTOR CARLO BOLOG Sede OZIERI (SS) Repertorio n. 1517 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9904.1/1997 in atti dal 03/11/1998	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX*	(1) Proprieta' 4/10
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		(1) Proprieta' 4/10 fino al 12/11/1997
3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX*	(1) Proprieta' 1/10 fino al 12/11/1997
4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX*	(1) Proprieta' 1/10 fino al 12/11/1997
5	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		fino al 12/11/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.