

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO
RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA ALLA DATA 15/10/2013

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO

proc. N.14/10

In data 10/06/2013 il Dott. ORONTI, curatore fallimentare del Fallimento
; ha richiesto, al sig. G.D. MURA Gian Cosimo, la nomina di un
nuovo perito estimatore del complesso immobiliare in oggetto.

Il sig. Giudice ha affidato al Sottoscritto CTU MASTINO Costantino Carlo,
ingegnere, libero professionista con studio in Sassari, via Prunizedda n. 82 il
seguente incarico:

- Procedere alla valutazione degli immobili di proprietà della procedura.

Accettato l'incarico mediante comunicazione scritta allo studio ORONTI, il CTU,
inizia le operazioni peritali, prelevando l'elenco degli immobili in oggetto, contenuti
nella stima relativa alla procedura esecutiva n. 85/06 redatta dal dott. BARBERIS
Antonio.

In data 18/06/2013 alle ore 10,00 in loco, come da verbale allegato, si effettua il
primo sopralluogo.

All'appuntamento sono presenti:

Si sono svolti altri quattro sopralluoghi sul posto (in data 30/07, 28/08, 09/09, 26/09)
al fine di identificare puntualmente l'identificazione, la consistenza e la rispondenza
catastale degli immobili in concerto con la disponibilità della (in
quanto i genitori e erano assenti per motivi
di salute).

Il sottoscritto CTU, analizzati i valori calcolati dal tecnico precedentemente
incaricato, ha deciso di seguire la stessa linea del piano di vendita, ripartendo in lotti
omogenei. Verificate le consistenze catastali dello stato attuale e quello catastale si è
proceduto al calcolo della stima.

I criteri di valutazione che verranno adottati si basano sulla consistenza indicata nella
ctu del dr Barberis del 2007 aggiornando lo stato di conservazione, manutenzione e
vetustà all'attualità, utilizzando il metodo comparativo di beni che siano per

tipologia, consistenza, natura e valore, rappresentativi del compendio fallimentare considerato nel suo complesso costituito da terreni e fabbricati. Analizzando la stima il sottoscritto tecnico la ritiene congrua se riferita all'epoca, ma, osservato l'attuale andamento del mercato immobiliare e la vetustà degli immobili si ritiene opportuno ridurre il valore già indicato in stima, nella percentuale di circa 30%.

Dalla verifica delle consistenze catastali è emerso che i fabbricati sono stati soggetti a variazione di identificati per allineamento mappe e pertanto i mappali non corrispondono al numero 65 ma al numero 525.

Inoltre sono presenti n. 3 BCNC (vedi allegato elaborato planimetrico) e precisamente i mappali 525 (ex 65) sub 15 (cortile), 17 (vano scala), 18 (cortile).

Il terreno identificato al fg 55, mappale 514 originato dal mappale 185 mediante tipo di frazionamento n. 185391 del 2006 è stato soppresso in seguito alla variazione d'Ufficio di Bonifica di Identificativo Catastale del 2013 e, seppur oggetto di procedura giudiziaria di usucapione ricade su una porzione di terreno attualmente in uso dal fallimento.

Il terreno identificato al fg 55, mappale 515 originato dal mappale 185 mediante tipo di frazionamento n. 185391 del 2006 è oggetto di procedura giudiziaria di usucapione anche se una parte non quantificabile allo stato attuale, è in uso dal fallimento, sopra il quale insiste una struttura metallica amovibile.

Il terreno identificato al fg 55, mappale 516 originato dal mappale 185 mediante tipo di frazionamento n. 185391 del 2006 è interamente oggetto di procedura giudiziaria di usucapione.

Il lotto "A":

- Capannone identificato al fg 55 mappale 525 sub 12 (ex mappale 65 sub 12), C/3 di 3°, consistenza catastale mq. 125 e rendita € 774,69, piano terra.
STIMA: mq 150 x €/mq 550,00 = € 82.500,00;
- Capannone identificato al fg 55 mappale 525 sub 14 (ex mappale 65 sub 14), A/10 di 1°, consistenza catastale vani 4 e rendita € 981,27, piano terra.
STIMA: mq 100 x €/mq 550,00 = € 55.000,00;

- Capannone identificato al fg 55 mappale 525 sub 16 (ex mappale 65 sub 16), C/3 di 3°, consistenza catastale mq. 254 e rendita € 1.574,16, piano terra.
STIMA: mq 286 x €/mq 500,00 = € 143.000,00;
- Il terreno identificato al fg 55 mappale 514, non stimato in quanto oggetto di usucapione e soppresso;
- Il terreno identificato al fg 55 mappale 515, non stimato in quanto oggetto di usucapione;
- Il terreno identificato al fg 55 mappale 516, non stimato in quanto oggetto di usucapione;

Il valore complessivo di stima degli immobili appartenenti al lotto “A”, ammontano ad € 280.500,00 (duecentottantamilacinquecento,00).

Lotto “B”:

- Appartamento identificato al fg 55 mappale 525 sub 19 (ex mappale 65 sub 19), A/3 di 2°, consistenza catastale vani 4.5 e rendita € 348.61, piano primo.
STIMA:(Appartamento mq 130 x €/mq 950,00 = € 123.500,00) + (Terrazzo 20% di mq. 70 x €/mq 950,00 = € 13.300,00) = € 136.800,00

Il valore complessivo di stima dell’immobile appartenente al lotto “B”, ammonta ad € 136.800,00 (centotrentaseimilaottocento,00).

Lotto “C”:

- Appartamento identificato al fg 55 mappale 525 sub 20 (ex mappale 65 sub 20), A/3 di 2°, consistenza catastale vani 4.5 e rendita € 348.61, piano primo.
STIMA: (Appartamento mq 95 x €/mq 950,00 = € 90.250,00) + (terrazzo 20% di mq. 36 x € 950,00 = € 6.840,00)= € 97.090.00

Il valore complessivo di stima dell’ immobile appartenente al lotto “C”, ammonta ad € 97.090,00 (novantasettemilanovanta,00).

Lotto “D”:

Appartamento identificato al fg 55 mappale 525 sub 11 (ex mappale 65 sub

11), A/3 di 2°, consistenza catastale vani 4.0 e rendita € 309.87, piano secondo.
STIMA: (Appartamento mq 65 x €/mq 650,00 = € 42.250,00) + (terrazzo 20% di mq 25.20 x € 650.00 = € 3.276,00) + (soffitta 30% di mq 49.60 x € 650,00 = € 9.672,00) = € 55.198,00

Il valore complessivo di stima dell'immobile appartenente al lotto "D", ammontano ad € 55.198,00 (cinquantacinquemilacentonovantotto,00).

Lotto "E":

Appezamento identificato al NCT fg 39 mappale 732, consistenza di ha 00.19.50.

STIMA: ha 00.19.50 x € 14.933,00 = € 2.911,93

Il valore complessivo di stima dell'immobile appartenente al lotto "E", ammonta ad € 2.911,93 (duemilanovecentoundici,00).

RIEPILOGO	
LOTTO A	€ 280.500,00
LOTTO B	€ 136.800,00
LOTTO C	€ 97.090,00
LOTTO D	€ 55.198,00
LOTTO E	€ 2.911,93
TOTALE	€ 572.499,93

Conclusioni:

Le stime degli immobili sono state redatte in base alla documentazione consegnata dal Curatore Fallimentare, il dott. ORONTI, i terreni identificati con i mappali 514, 515, 516 non sono stati stimati in quanto soggetti a procedura di Usucapione, a parere del sottoscritto tecnico si ritiene utile approfondire la continuità dell'utilizzo del mappale 514 e 515 al fine di concretizzare il possesso continuativo di tali immobili visto che, da un' analisi delle carte (privi quindi di rilievo con strumentazione teleottica) sembrerebbe che, attualmente, tali porzioni di immobili siano attualmente utilizzate dall'esecutato.

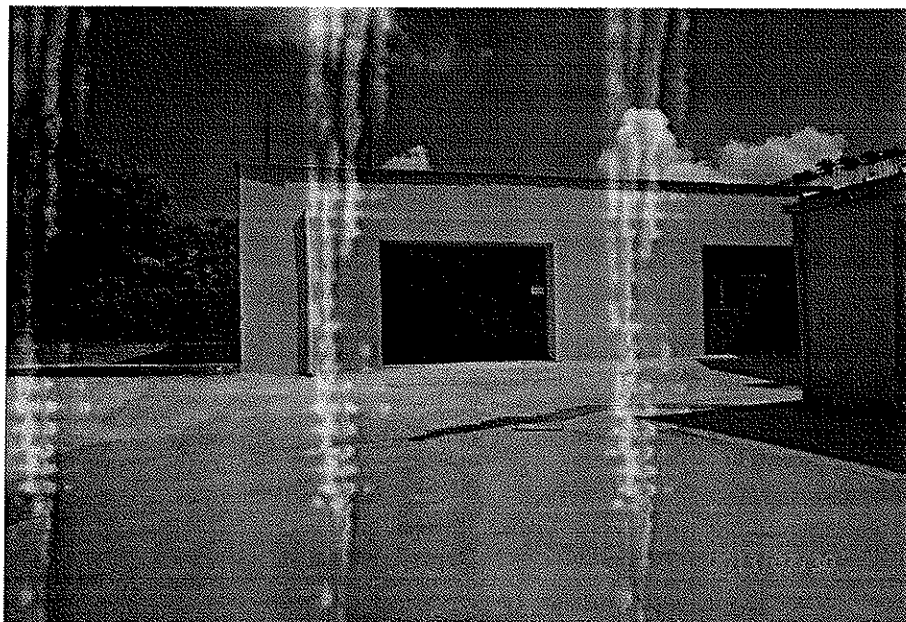
Infine, come da comunicazione inviata allo studio Oronti, vige l'obbligo di unire ogni fabbricato (da pubblicizzare e/o mettere in vendita) del Attestato di Prestazione

Energetica ai sensi della legge 90/2013.

Si rimane in attesa di riscontro per qualsiasi chiarimento in merito e/o integrazioni.

Scheda Immobile fg 55 mappale 525 sub 12

LOTTO "A"

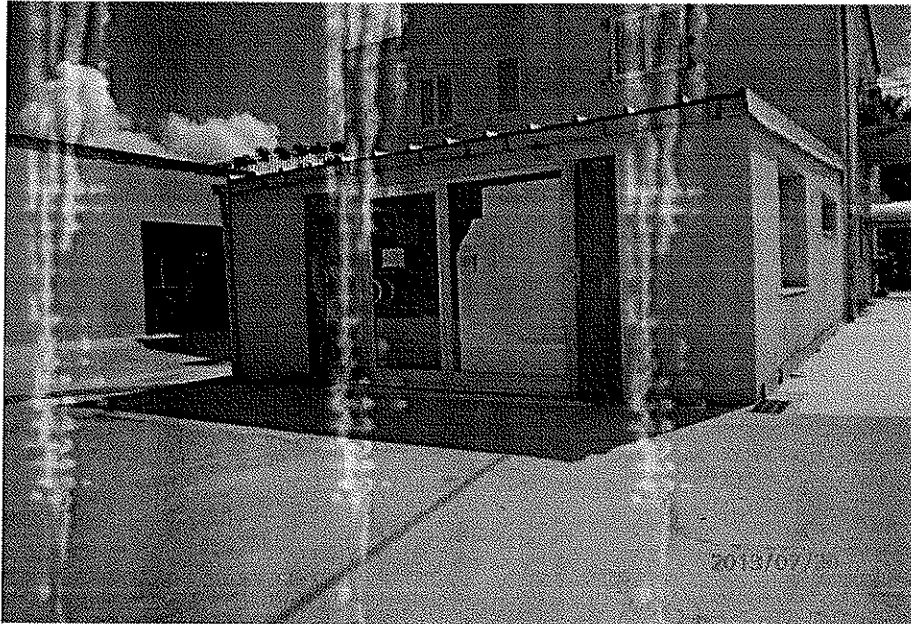


Capannone identificato al fg 55 mappale 525 sub 12 (ex mappale 65 sub 12), C/3 di 3°, consistenza catastale mq. 125 e rendita € 774,69, piano terra. Questo immobile ha ingresso dal piazzale condominiale ha una superficie lorda di mq. 150,00 e si trova in buono stato di manutenzione, sono evidenti interventi di manutenzione realizzati in epoca recente e, sulla base di quanto riferito dalla sono stati realizzati nell'anno 2012, poichè non sono stati consegnati documenti attestanti tali spese, il sottoscritto consulente stima l'intervento l'intervento di spesa a circa 6.000 + IVA.

STIMA IMMOBILE : mq 150 x €/mq 550,00= € 82.500,00

Scheda Immobile fg 55 mappale 525 sub 14

LOTTO "A"



Capannone identificato al fg 55 mappale 525 sub 14 (ex mappale 65 sub 14), A/10 di 1°, consistenza catastale vani 4, rendita € 981.27, piano terra. Questo immobile ha ingresso dal piazzale condominiale ha una superficie lorda di mq. 100,00 e si trova in discreto stato di manutenzione;

STIMA IMMOBILE : mq 100 x €/mq 550,00= € 55.000,00

Scheda Immobile fg 55 mappale 525 sub 16
LOTTO "A"



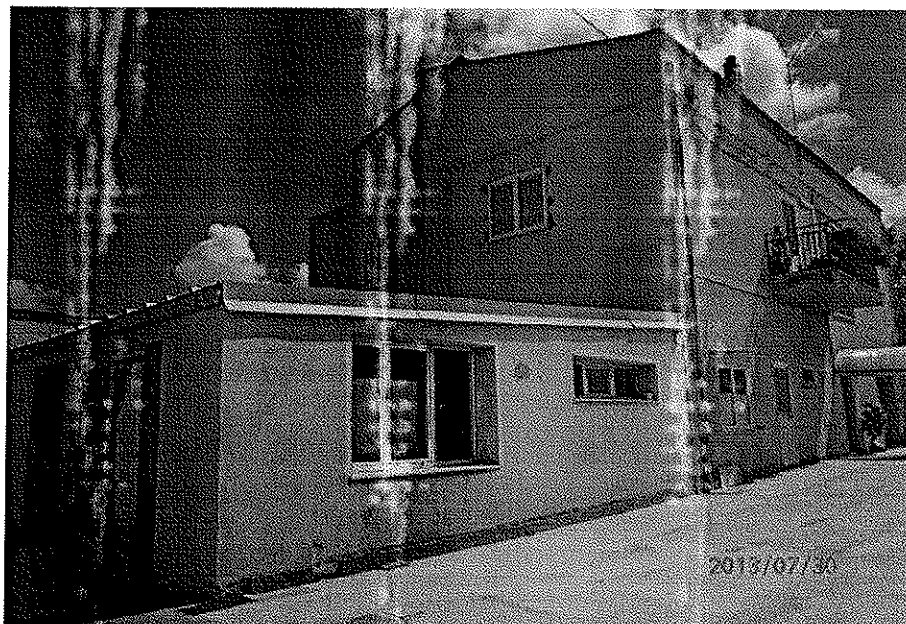
• Capannone identificato al fg 55 mappale 525 sub 16 (ex mappale 65 sub 16), C/3 di 3°, consistenza catastale mq. 254 e rendita € 1.574,16, piano terra. Questo immobile ha ingresso dal piazzale condominiale ha una superficie lorda di mq. 286,00 e si trova in sufficiente stato di manutenzione, al momento del sopraluogo è occupato. Da informazioni reperite in loco dalla sig _____, le attrezzature e macchinari in esso ubicati sono di proprietà della ditta _____, figlio dell'esecutato, che ha utilizzato tale immobile per la sua attività artigiana da vecchia data.

STIMA IMMOBILE : mq 284 x €/mq 500,00= € 143.000,00



Scheda Immobile fg 55 mappale 525 sub 19

LOTTO "B"

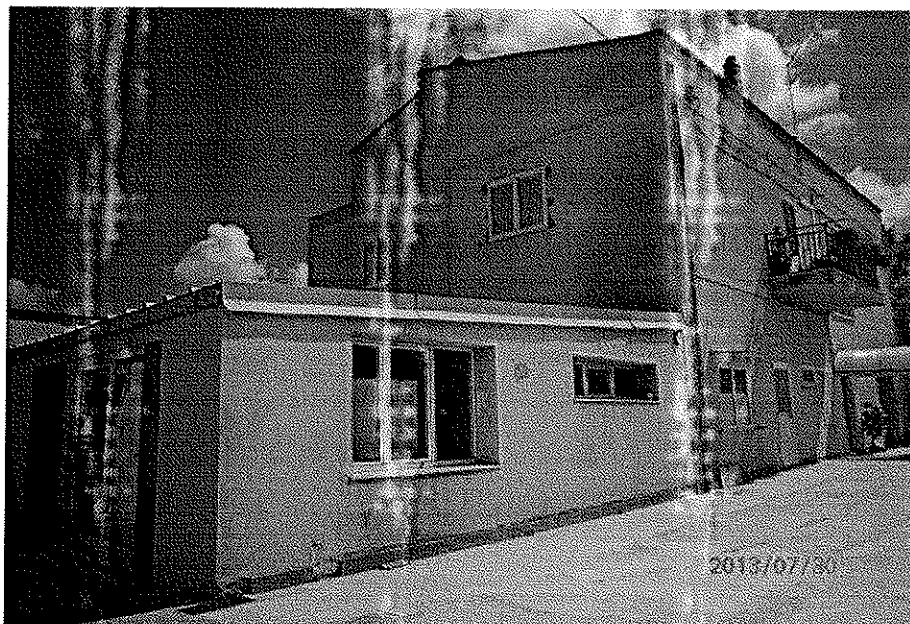


- Appartamento identificato al fg 55 mappale 525 sub 19 (ex mappale 65 sub 19), A/3 di 2°, consistenza catastale vani 4.5 e rendita € 348.61, piano primo. Questo immobile ha ingresso dal piazzale condominiale e mediante un vano scala interno si accede all'appartamento, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e ha una superficie lorda di mq. 130,00 con annesso terrazzo di mq. 70 e si trova in discreto stato di manutenzione ed è occupato dalla famiglia c ...;

STIMA: (Appartamento mq 130 x €/mq 950,00= € 123.500,00) + (Terrazzo 20% di mq. 70 x €/mq 950,00 = € 13.300,00) = € 136.800,00

Scheda Immobile fg 55 mappale 525 sub 20

LOTTO "C"

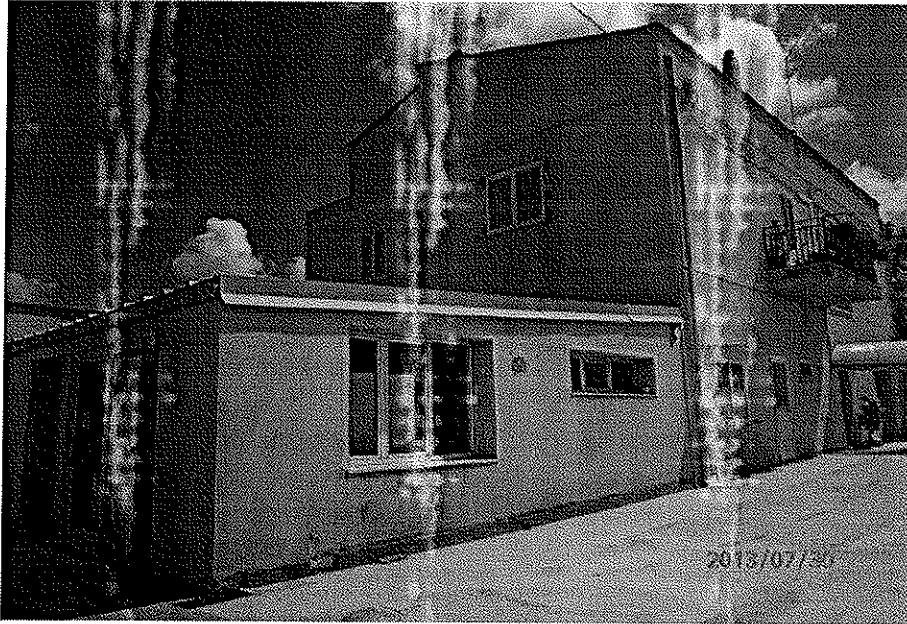


Appartamento identificato al fg 55 mappale 525 sub 20 (ex mappale 65 sub 20), A/3 di 2°, consistenza catastale vani 4.5 e rendita € 348.61, piano primo.

Questo immobile ha ingresso dal piazzale condominiale e mediante un vano scala interno si accede all'appartamento, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e ha una superficie lorda di mq. 95,00, con annesso terrazzo di mq. 36 e si trova in discreto stato di manutenzione ed è occupato dalla famiglia ;

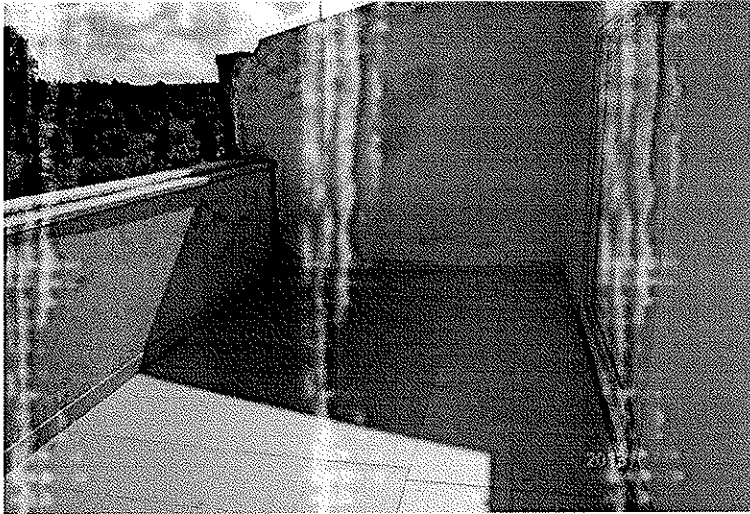
STIMA: (Appartamento mq 95 x €/mq 950,00= € 90.250,00) + (Terrazzo 20% di mq. 36 x €/mq 950,00 = € 6.840,00) = € 97.090,00

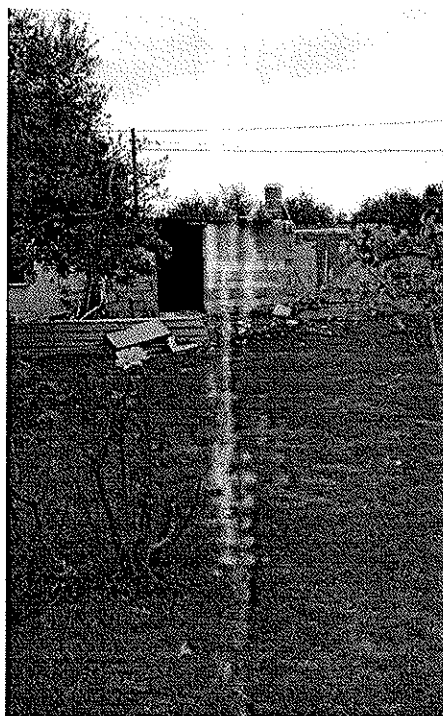
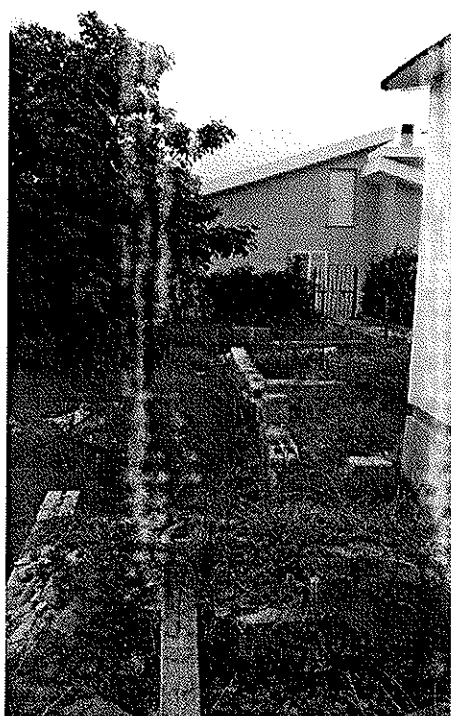
Scheda Immobile fg 55 mappale 525 sub 11
LOTTO "D"



Appartamento identificato al fg 55 mappale 525 sub 11 (ex mappale 65 sub 11), A/3 di 2°, consistenza catastale vani 4 e rendita € 309,87, piano secondo. Questo immobile ha ingresso dal piazzale condominiale e mediante un vano scala interno si accede all'appartamento, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e ha una superficie lorda di mq. 65,00, con annesso terrazzo di mq. 25,20 e soffitta di mq. 49,60 e si trova in discreto stato di manutenzione ed è occupato dalla sig.

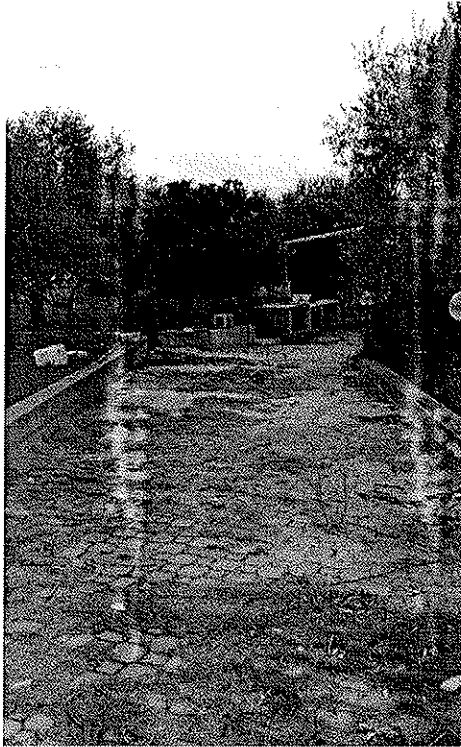
STIMA: (Appartamento mq 65 x €/mq 650,00= € 42.250,00) + (Terrazzo 20% di mq. 25,20 x €/mq 650,00 = € 3.276,00) + (soffitta 30% di 49,60 x 650,00 = € 9.672,00) = € 55.198,00





Scheda Immobile fg 39 mappale 732

LOTTO "E"



Appezamento di terreno, identificato al NCT fg 39 mappale 732, consistenza di ha 00.19.50 situato in agro di Sassari precisamente in località Taniga; sopra di esso sono insistono esiti di costruzioni, un fabbricato in muratura e un fabbricato prefabbricato privi di titolo abitativo, lo stato dei luoghi si presenta in carente stato di manutenzione. Si procede nella stima considerando il valore medio dei terreni agricoli pubblicato nel BURAS e non tenendo conto del valore dei fabbricati in quanto corrisponde approssimativamente a quello di demolizione.

STIMA IMMOBILE : HA 00,19,50 x €/HA 14.933,00= € 2.911,00



MODULO di AVVENUTO SOPRALLUOGO

dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 85/06

Io sottoscritto _____ confermo di aver ricevuto la

visita del Professionista incaricato dallo Studio dell'ing. Mastino Costantino Carlo per il sopralluogo dell'immobile posto all'indirizzo sotto indicato

_____ via Picciullo n° 8 - Sassari _____

↑
(Firma)
30/08/2013

MODULO di AVVENUTO SOPRALLUOGO

dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 85/06

Io sottoscritto _____ confermo di aver ricevuto la
visita del Professionista incaricato dallo Studio dell'ing. Mastino Costantino Carlo per il sopralluogo
dell'immobile posto all'indirizzo sotto indicato

VIA PIRANDELLI N° 8 - SASSARI

(firma)
28/08/2013

MODULO di AVVENUTO SOPRALLUOGO

dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 85/06

Io sottoscritto _____ confermo di aver ricevuto la

visita del Professionista incaricato dallo Studio dell'ing. Mastino Costantino Carlo per il sopralluogo dell'immobile posto all'indirizzo sotto indicato

VIA PIRANDELLO n° 8 / SASSARI

(firma)
09/09/2013

MODULO di AVVENUTO SOPRALLUOGO

dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 85/06

lo sottoscritto _____

_____ confermo di aver ricevuto la

visita del Professionista incaricato dallo Studio dell'ing. Mastino Costantino Carlo per il sopralluogo dell'immobile posto all'indirizzo sotto indicato

Via Picomello n° 8 - Soriano

↑

(Firma)
26/09/2013

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO proc. N.14/10
INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA PER NUOVO IMMOBILE

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI
CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALLIMENTO

proc. N.14/10

In data 12/05/2014 il Dott. ORONTI, curatore fallimentare del Fallimento _____, ha richiesto, la stima di un ulteriore immobile facente parte del comparto fallimentare sito in Comune di Sorso loc. Platamona.

Il Sottoscritto CTU MASTINO Costantino Carlo, ingegnere, libero professionista con studio in Sassari, via Prunizedda n. 82, accettato l'incarico, procede rispondendo al quesito precedentemente posto per gli altri immobili:

- Procedere alla valutazione degli immobili di proprietà della procedura.

Il CTU, ha iniziato le operazioni peritali, effettuando ricerche catastali a nome dei soci della _____ non trovando alcun riscontro, infatti l'unico immobile trovato in località Platamona (fg 25 mappale 177/178 sub 1) risultava essere alienato nell'anno 1992.

In data 10/06/2014 alle ore 10,00, presso la sede della società, come da verbale allegato, si effettua il primo sopraluogo.

All'appuntamento sono presenti: _____, la quale dichiarava che ne lei ne i genitori (soci della società) fossero in possesso di alcun documento che identificasse l'immobile.

Si sono svolti altri tre sopraluoghi presso la sede della società e sul posto (in data 22/07, 15/09, 28/10) al fine di identificare puntualmente l'identificazione, la consistenza e la rispondenza catastale degli immobili in concerto con la disponibilità della sig. _____

Durante il primo sopraluogo finalizzato all'accertamento dei dati caratterizzanti l'immobile la _____ non è stata in grado di fornire dati catastali, atto di acquisto e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'identificazione dell'immobile.

Durante il secondo sopraluogo, in presenza anche del sig. _____, si è potuto accertare che l'immobile era identificato con i seguenti identificativi catastali:



NCEU fg 25 mappale 473 sub 2 e mappale 474 sub 34 comune di Sorso.

Il sottoscritto CTU, con i dati a disposizione, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio e ha potuto accertare che gli identificativi forniti appartenevano ad un immobile la cui ditta era

Contattati gli esecutari è emerso che tale immobile era stato acquistato mediante un Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Sassari (sez. Esecuzioni Immobiliare) e non era stata presentata regolare domanda di voltura. La visura effettuata e allegata, pertanto, non è aggiornata.

Dalla ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio del Tribunale risulta che l'immobile è ubicato in Comune di Sorso ed è identificato con il fg 25 mappale 476 sub 2 e mappale 474 sub 34 ed è stato trasferito dai coniugi _____ ai sig. _____, in forza del Decreto di Trasferimento del 03/06/2003 di repertorio n. 1578/2003 (trascrizione Rg. 10745, RP n. 7842 presentazione n. 179 del 10/05/2005).

Prelevata la planimetria si potuto procedere all'accertamento fisico dell'immobile con sopralluogo del 15/09/2014 ore 16.00 dell'appartamento e del vano di appoggio posto nel sottoscala all'interno del giardino.

Dalla verifica delle consistenze reali dell'appartamento è emerso che il fabbricato risulta essere di dimensioni maggiori a quelle rappresentate in planimetria catastale compresa la presenza di una veranda; è pertanto possibile, che tali maggiori superfici, siano abusive (l'eventuale condono prevedeva l'aggiornamento catastale), si è reso necessario un ultimo sopralluogo di verifica, effettuato il 28/10/2014, per accertare ulteriormente le dimensioni e l'esatta consistenza.

Ai fini della stima si considera SOLO l'immobile con la consistenza catastale rappresentata in planimetria NECU, la rimanente parte dell'immobile che si ritiene verosimilmente abusiva viene valutata ad € 0.00/mq, considerando che parte dell'ampliamento (ritenuto abusivo) non ricade sul giardino di proprietà e quindi presumibilmente da demolire. Si precisa, che solo dopo la vendita, potranno essere

 3

riaperti i termini del Condono Edilizio con aggravio di spese di oblazione, costi di costruzione e urbanizzazione, danno paesaggistico oltre ai costi progettuali per il condono edilizio e per la procedura di compatibilità paesaggistica solo per la parte ricadente sul giardino di pertinenza. Al momento del sopralluogo, la sig.ra

ha dichiarato che l'ampliamento è stato realizzato antecedentemente l'acquisto fatto dai genitori, che l'ampliamento ricade in parte su area condominiale; il sottoscritto tecnico al momento non è in grado di accertare la data di realizzazione della presunta parte in abuso. In conclusione la valutazione ad "0,00€/mq" è giustificata dal fatto che il futuro acquirente dovrà sostenere costi per la regolarizzazione (concernenti demolizioni, costi progettuali, etc) maggiori o uguali al valore stesso dell'ampliamento.

Tale immobile verrà inserito nel compendio immobiliare soggetto a fallimento con la lettera "F" in coda agli altri lotti di vendita già valutati in precedenza.


Lotto "F":

Appartamento identificato al fg 25 mappale 473 sub 2 e mappale 474 sub 34 , A/2 di 1°, consistenza catastale vani 3.0 e rendita € 278.89, piano terra, non conforme alla planimetria catastale. STIMA: (Appartamento mq 52 x €/mq 850,00 = € 44.200,00) + (Giardino compreso sottoscala 2% di mq 127.00 x € 850.00 = € 2.159,00).

Il valore complessivo di stima dell'immobile appartenente al lotto "F", ammontano ad € 46.359,00 (quarantaseimilatrecentocinquantanove,00).

Conclusioni:

La stime degli immobili sono state redatte in base alle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e presso gli Esecutari, l'immobile per essere messo in vendita necessita di deposito di voltura catastale e aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA dell'esatta consistenza (ampliamento e veranda), a parere del sottoscritto tecnico si ritiene utile accertare se è stata depositata istanza di condono edilizio (si precisa che i proprietari hanno dichiarato verbalmente, di non



ricordare di aver mai depositato alcuna istanza o progetto di condono e che l'immobile non è stato mai modificato dal momento dell'acquisto e che pertanto tale abuso si presume risalente all'epoca della precedente proprietà) e, poiché la porzione in ampliamento in parte ricade su proprietà diversa, potrebbe essere necessario un intervento di demolizione e ripristino dei luoghi, tenendo conto che l'immobile ricade in zona tutelata paesaggisticamente.

Si allega alla presente:

- Scheda dell'immobile
- Visura catastale
- Verbali di sopralluogo
- Attestato di prestazione energetica.

Sassari Li 12/12/2014

dott. ing. Costantino Carlo Mastino



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Fallimento

prot.n°14/10

Il sottoscritto geometra Andrea Boe nato a Sassari il 26/02/1979 e residente in Sassari nella via Sette Fratelli seconda traversa n°3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari col numero 3212, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Oronti, curatore fallimentare della succitata società, per :
effettuare l'integrazione delle precedenti perizie allegate alla presente in modo da renderle conformi a quanto richiesto dalla circolare del Tribunale di Sassari n. 2617/2019 del 19.09.2019 pagina 4 e 5".

Perciò i quesiti posti al sottoscritto ad integrazione delle perizie redatte dal CTU Ing. Mastino datate 15/10 2013 per gli immobili siti in Sassari e 12/12/2014 per l'immobile sito in Sorso, sono :

- a) *Verifica della conformità urbanistica rispetto ai titoli abilitativi ed indicazione degli estremi degli stessi. In caso di difformità indicazione degli abusi e della possibilità di sanarli o meno con indicazione dei relativi costi e tempi presumibili.*
- b) *Verifica della conformità catastale. Se difforme precisare se tali modifiche influiscono sulla rendita e necessita la presentazione di nuova variazione catastale.*
- c) *Presenza dell'Agibilità e, se presente, gli estremi.*
- d) *Indicazione se necessaria l'APE*
- e) *eventuale presenza di impianti a norma ai sensi del DM 22/01/2008 e successivi*
- f) *in caso di terreni, destinazione urbanistica, nonché eventuali convenzioni con il comune di competenza e/o lottizzazioni.*

Pertanto in funzione della perizia di Stima redatta dal CTU Ing. Mastino e dei quesiti posti nell'incarico ricevuto, il sottoscritto geometra Andrea Boe, relaziona quanto segue.

LOTTO "A,B,C,D,E"

FABBRICATO SITO IN SASSARI "VIA PIRANDELLO N°8 SASSARI"

Comune di Sassari foglio 55 mappale 525 sub 11,12 ,14,16,19,20

Per tali immobili è stato eseguito un accesso agli atti presso il comune di Sassari in data 31/08/2020, e l'ultimo provvedimento autorizzativo è risultato :

- Concessione edilizia C/07/210 del 06/06/2007

di cui, a seguito del sopralluogo, è emerso che i relativi lavori concessionati non sono stati realizzati.

Negli stessi elaborati è rappresentato lo "Stato Attuale dell'immobile" che verrà utilizzato per la verifica della conformità urbanistica.

Inoltre si evidenzia che i precedenti atti autorizzativi, come asserito dell'operatore dell'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata, sono andati persi nell' incendio verificatosi tempo addietro nell'archivio stesso.

Il sopralluogo sugli immobili è stato effettuato in data 10/09/2020 con la presenza del Dott. Oronti e della signora

Si è proceduto alla presa visione e misurazione degli immobili.

Successivamente, con la scorta degli elaborati grafici del progetto concessionato e le misure dello stato dei luoghi, si è provveduto alla verifica della conformità urbanistica/catastale degli immobili.

LOTTO "A"

Comune di Sassari foglio 55 mappale 525 sub 12,14,16

OFFICINE E UFFICI al piano terra

a) Verifica della conformità urbanistica

Rispetto al progetto concessionato si sono riscontrate le seguenti difformità :

Mappale 525 sub 12 ,Officina:

- presenta un'altezza difforme dal progetto: misurata 3,00 metri mentre nel progetto è indicato 3,90 mt.

Comporta una volumetria esistente inferiore a quella rappresentata nel progetto.

Mappale 525 sub 14, Uffici :

- presentano variazioni degli spazi interni quali la chiusura del vano porta di collegamento dei due ambienti destinati ad uso Ufficio, modifica degli spazi interni e del servizio igienico, altezza interna misurata 2,52mt.

(nel progetto 3,00mt.), anche in questo caso comporta una volumetria esistente inferiore a quella progettuale.

In oltre si sono riscontrate variazioni prospettiche quali modifiche dei vani porta e finestra.

Mappale 525 sub 16, Officina :

- presenta variazioni degli spazi interni in quanto non sono presenti i servizi igienici come da progetto, variazioni prospettiche quali modifica dei vani finestra in vano porta e altezza interna misurata pari a 4,09 mt. maggiore dei 3,90 mt. riportata negli elaborati grafici.

Questo comporta una maggiore volumetria.

COSTO PRESUNTO PER REGOLARIZZARE LOTTO A

Le difformità riscontrate nel Lotto A possono essere sanate con pratica per Accertamento di Conformità da redigere su portale telematico SUAPE e successivo aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa .
Costo presunto della pratica summenzionata, comprensiva della Sanzione,oneri Istruttoria parcella Tecnico ecc.....euro 4500,00

b) Verifica della conformità catastale

Le planimetrie Catastali presenti agli atti non sono conformi allo stato dei luoghi anche se in alcuni casi le variazioni non modificano la rendita catastale.

Tuttavia necessitano di nuova pratica di accatastamento, anche per censire i due piccoli vani tecnici esterni adiacenti agli Uffici e insistenti sul BCNC sub 15 (cortile).

c) Presenza dell'Agibilità e, se presente, gli estremi.

Dall'accesso agli atti summenzionato non è risultato nessun certificato di Agibilità

d) Indicazione se necessaria l'APE

Per le Officine non è necessario redigere l'APE, mentre è necessario per gli Uffici.

e) eventuale presenza di impianti a norma ai sensi del DM 22/01/2008 e successivi

Degli impianti non sono state fornite le relative certificazioni atte a verificare la conformità degli stessi rispetto alla normativa.

LOTTO "B"

Comune di Sassari foglio 55 mappale 525 sub 19

Appartamento al Piano Primo

a) Verifica della conformità urbanistica

L'immobile presenta le seguenti difformità:

- altezza interna misurata 2,85mt. (nel progetto 3,00mt.), anche in questo caso comporta una volumetria esistente inferiore a quella progettuale;
- riscontrate piccole variazioni degli spazi interni.

COSTO PRESUNTO PER REGOLARIZZARE LOTTO B

Le difformità riscontrate nel Lotto B possono essere sanate con pratica per Accertamento di Conformità da redigere su portale telematico SUAPE e successivo aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa .

Costo presunto della pratica summenzionata, comprensiva della Sanzione, oneri Istruttoria parcella Tecnico ecc.....euro 3000,00

b) Verifica della conformità catastale

La planimetria Catastale presente agli atti non è conforme allo stato dei luoghi anche se le variazioni non modificano la rendita catastale.

Tuttavia necessitano di nuova pratica di accatastamento.

c) Presenza dell'Agibilità e, se presente, gli estremi.

Dall'accesso agli atti summenzionato non è risultato nessun certificato di Agibilità.

d) Indicazione se necessaria l'APE

Per questo immobile è necessario redigere l'APE.

e) eventuale presenza di impianti a norma ai sensi del DM 22/01/2008 e successivi

Degli impianti non sono state fornite le relative certificazioni atte a verificare la conformità degli stessi rispetto alla normativa.

LOTTO "C"

Comune di Sassari foglio 55 mappale 525 sub 20

Appartamento al Piano Primo

a) Verifica della conformità urbanistica

L'immobile presenta le seguenti difformità:

- altezza interna misurata 2,85mt. (nel progetto 3,00mt.), anche in questo caso comporta una volumetria esistente inferiore a quella progettuale;
- riscontrate piccole variazioni degli spazi interni e la modifica del tramezzo bagno camera-letto

COSTO PRESUNTO PER REGOLARIZZARE LOTTO C

Le difformità riscontrate nel Lotto C possono essere sanate con pratica per Accertamento di Conformità da redigere su portale telematico SUAPE e successivo aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa .
Costo presunto della pratica summenzionata, comprensiva della Sanzione, oneri Istruttoria parcella Tecnico ecc.....euro 3000,00

b) Verifica della conformità catastale

La planimetria Catastale presente agli atti non è conforme allo stato dei luoghi anche se le variazioni non modificano la rendita catastale.

Tuttavia necessitano di nuova pratica di accatastamento.

c) Presenza dell'Agibilità e, se presente, gli estremi.

Dall'accesso agli atti summenzionato non è risultato nessun certificato di Agibilità.

d)Indicazione se necessaria l'APE

Per questo immobili è necessario redigere l'APE.

e) eventuale presenza di impianti a norma ai sensi del DM 22/01/2008 e successivi

Degli impianti non sono state fornite le relative certificazioni atte a verificare la conformità degli stessi rispetto alla normativa.

LOTTO "D"

Comune di Sassari foglio 55 mappale 525 sub 11

Appartamento piano secondo

a) Verifica della conformità urbanistica

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria del progetto.

b) Verifica della conformità catastale

La planimetria Catastale presente agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto non necessita di nuova pratica di accatastamento.

Presenza dell'Agibilità e, se presente, gli estremi.

Dall'accesso agli atti summenzionato non è risultato nessun certificato di Agibilità

d)Indicazione se necessaria l'APE

E' necessario redigere l'APE.

e) eventuale presenza di impianti a norma ai sensi del DM 22/01/2008 e successivi

Degli impianti non sono state fornite le relative certificazioni atte a verificare la conformità degli stessi rispetto alla normativa.

LOTTO "E"

TERRENO SITO IN SASSARI "LOCALITA' TANIGA"

Comune di Sassari foglio 39 mappale 732

Per il Terreno in oggetto è stato rilasciato in data 18/08/2020 il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si allega copia. Come visibile da quest'ultimo il terreno ricade in zona agricola e precisamente nella SOTTOZONA E3.a Campo Ambientale 4 Ambito 1.

Dall' esamina della documentazione ricevuta dal curatore fallimentare Dott. Oronti e da successive ricerche presso la conservatoria dei registri immobiliari di Sassari, per via telematica, non è emersa documentazione che attesti che le ragioni del credito per cui si procede si siano create antecedentemente alla data del 02/10/2003.

Pertanto i corpi di fabbrica abusivi, insistenti nel terreno, se non prodotta ulteriore documentazione attestante i requisiti di legge, non possono essere sanabili in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985*, e dovranno essere demoliti.

**L'ultima legge che si è occupata di condono edilizio è la n. 326 del 2003 che ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25.*

a) Verifica della conformità urbanistica

Per tale immobile è stato eseguito un accesso agli atti presso il comune di Sorso dove sono risultate:

- Concessione edilizia del 1978 n°4893/B,
- comunicazioni di opere di manutenzione Ordinaria effettuata dal sig. _____ in data 03/10/2003.

Il sopralluogo sull'immobile è stato effettuato in data 3/08/2020 con la presenza del Dott. Oronti e della signora _____. Si è proceduto alla presa visione e misurazione dell'immobile. Successivamente, con

la scorta degli elaborati grafici del progetto approvato e le misure dello stato dei luoghi, si è provveduto alla verifica della conformità urbanistica dell'immobile.

Dalle risultanze di cui sopra l'immobile, presenta difformità non sanabili e precisamente:

- ampliamento volumetrico : vano cucina e vano camera letto, eseguiti parte su area condominiale e parte su cortile di pertinenza, e ripostiglio posto sotto il vano scala condominiale;
- realizzazione di tettoia in legno (la quale comporta aumento della superficie coperta e pertanto non sanabile in quanto l'immobile ricade in zona tutelata paesaggisticamente);

Mentre altre difformità riscontrate ma in questo caso sanabili sono :

- Modifiche interne: è stato ampliato il bagno occupando parte della camera letto 2, ora di superficie 6,60 mq. , la stessa non possiede le dimensioni minime di 9 mq.per essere abitabile , pertanto è da considerarsi come un ripostiglio,disimpegno o similari;
- variazioni prospettiche dovute al diverso posizionamento dei vani finestra e porta rispetto al progetto concessionato;

COSTO PRESUNTO PER REGOLARIZZARE LOTTO F

Queste ultime difformità possono essere sanate con pratica per Accertamento di Conformità da redigere su portale telematico SUAPE e successivo aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa .
Costo presunto della pratica summenzionata, comprensiva della Sanzione,oneri Istruttoria, parcella Tecnico ecc.....euro 3000,00

COSTO PRESUNTO DEMOLIZIONI LOTTO F

Per quanto concerne gli abusi non sanabili, gli ampliamenti volumetrici e la veranda, dovranno essere demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi ante abuso.
Costo presunto per la demolizione e ripristino stato dei luoghieuro 4500,00

b) Verifica della conformità catastale

La planimetria Catastale presente agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto necessita nuova pratica di accatastamento.

c) Presenza dell'Agibilità e,se presente, gli estremi.

Dall'accesso agli atti summenzionato è risultato un certificato di Abitabilità datato 26/03/1985 di cui si allega copia. Tuttavia lo stesso risulta non più' regolare.

d)Indicazione se necessaria l'APE

Non è necessario redigere l'APE, in quanto già allegata alla CTU Mastino.

e) eventuale presenza di impianti a norma ai sensi del DM 22/01/2008 e successivi

L'impianto elettrico ed idrico come da dichiarazione verbale della sig.ra sono antecedenti al 2008 e comunque degli stessi non sono state fornite le relative certificazioni.

RIEPILOGO

Nella tabella seguente sono indicati gli importi stimati dall'Ing. Mastino, per singolo LOTTO, dedotti del costo presunto per la regolarizzazione edilizia-catastale.

LOTTI	IMPORTI	COSTO PRESUNTO	TOTALE
	CTU MASTINO	REGOLARIZZAZIONE	
LOTTO A	€ 280.500,00	€4500,00	€ 276.000,00 .
LOTTO B	€ 136.800,00	€ 3.000,00	€ 133.800,00
LOTTO C	€ 97090,00	€ 3.000,00	€ 94.090,00
LOTTO D	€ 55.198,00		€ 55.198,00
LOTTO E	€ 2.911,93		€ 2.911,93
LOTTO F	€ 46.359,00	€ 7.500,00	€ 38.859,00

Si allega alla presente:

- CDU terreno censito a Sassari foglio 39 mappale 732;
- PLANIMETRIA scala 1:100 con indicazione delle difformità da demolire per l'immobile sito in Sorso;
- VISURE IPOTECARIE;

Sassari 15/04/2021

il tecnico

GEOMETRA ANDREA BOE

FIRMATO DIGITALMENTE