*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

ASTE GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI NUORO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2020 – G.I.M. SRL

ASTE GIUDIZIARIE.it

promossa da

contro

ASTE GIUDIZIARIE.it

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

## RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI SUL LOTTO 1

## MARZO 2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu

# PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Convento, 60 - 08100 - Nuoro (NU), email marcosarria@tiscali.it, PEC marco.sarria@ingpec.eu, Tel. 0784 30 986, Fax +39 0784 30986, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto, a seguito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo De Vito del 09.06.2022, che rilevava che in ordine al Lotto 1 era necessario un supplemento di perizia in relazione alle osservazioni formalizzate in data 31/05/2022 dall'Avv. Graziano Flore e in data 6 giugno 2022 dalla [illegible] E invia le presenti note ad integrazione della relazione di consulenza già depositata.

## Osservazioni formalizzate in data 31/05/2022 dall'Avv. Graziano Flore

In data 31/05/2022 l'Avv. Graziano Flore depositava le osservazioni alla CTU per l'udienza del 9 giugno 2022 nelle quali si rimarcava che:

- *"Nel caso di abuso insanabile l'esperto dovrà indicare i costi per la demolizione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero per il pagamento di eventuali sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 34 del TUE";*
- *"appare opportuno anche porre l'attenzione sull'eventuale responsabilità in cui può incorrere l'esperto stimatore nel caso in cui ometta l'indicazione dei citati dati",*

Successivamente l'Avv. Flore affermava che di fatto, nella CTU, sono carenti e/o mancanti gli elementi obbligatori ovvero:

1) Il controllo dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati;

2) Indicazione in perizia dei costi relativi alla sanatoria sia in materia di oblazione / sanzioni pecuniarie che di costi della demolizione e ricostruzione;

3) Nel caso di abuso non sanabile – come è il caso specifico in esame – il CTU ha omesso di indicare i costi specifici ai sensi dell'Art. 34 del TUE;

Successivamente formulava i seguenti quesiti:

- ***Quesito 1:*** *Considerato che la Lottizzazione Conculas del Comune di Orosei è scaduta senza l'attuazione delle primarie opere di urbanizzazione previste (strade, illuminazione pubblica, FOGNATURE ecc) perché non è stato rilevato come elemento in deprezzamento?*

- ***Quesito 2****: Considerato che Il lotto del Bene 1 ricade interamente in zona PAI (Piano Assetto Idrogeologico) della Regione Sardegna codificata Hi4, ovvero "aree di pericolosità idraulica molto elevata" di cui al Capo II art. 27 dello stesso PAI.*
- *Considerato che, come si evince dal documento in allegato, a pag. 27 e 28 che (art. 2 e 2a) "in materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque".*
- *Perché la perizia depositata in atti non menziona il fatto che il Bene n. 1 non gode della doppia conformità prevista come requisito per essere posto all'asta dato che lo stesso secondo la citata normativa deve essere demolito per la parte abusiva (che riguarda due muri perimetrali) con la conseguente perdita dell'equilibrio statico visto che l'edificio non si reggerebbe su soli due muri perimetrali e non potrebbe essere ricostruito ?*

## Osservazioni formalizzate del 06/06/2022 dell'Avv. Massimo Lombardi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

In data 06/06/2022 l'Avv. Massimo Lombardi depositava le osservazioni alla CTU per osservando che:

- il contratto di godimento in funzione della futura vendita è opponibile alla vendita;
- nella perizia di stima il CTU non ha tenuto conto delle criticità idrauliche del sito;
- in occasione degli eventi alluvionali verificatisi Il 27 ottobre e il 4 novembre del 2008 il locale è stato allagato sino a due metri dalla quota di calpestio;
- non esiste la possibilità di sanatoria essendo la stessa subordinata ad un nuovo piano di lottizzazione che dovrà seguire un iter di approvazione e sul cui contenuto, ad oggi, non si è in grado di stabilire tempi e contenuti;
- si dichiara disponibile all'acquisto dell'immobile al valore a suo tempo concordato con l'atto di rent to buy al netto delle somme già erogate alla ;
- è necessario un supplemento di perizia che tenga conto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile attribuendo la giusta decurtazione alle criticità sopra evidenziate;

## Richiesta pareri alle autorità competenti

Il CTU, avendo già interpellato gli uffici competenti per le vie brevi valutava la necessità di richiedere per iscritto alle Amministrazioni interessate un parere in merito alla possibilità di sanatoria degli abusi edilizi di cui al Lotto 1 della procedura in oggetto scopo e pertanto inviava le seguenti richieste:

- Richiesta di parere di compatibilità idraulica all''Ing. Vittoria Giovanna Piroddi - vittoriagiovanna.piroddi@ingpec.eu – del Servizio Tecnico dell'Unione dei Comuni della Valle del Cedrino (ALL. 1) del 13/12/2022 -
- Richiesta di parere di compatibilità paesaggistica all'Arch. Francesco Bertocchi del l'Ufficio delegato per la tutela del paesaggio dell'Unione di comuni Valle del Cedrino (ALL 2) del 14/12/2022 -
- Richiesta di parere di sanabilità urbanistico edilizia all'Arch. Efisio Roych responsabile dell'Ufficio Edilizia privata e Pianificazione urbanistica del Comune di Orosei(ALL 3); del 14/12/2022

In data 27/12/2022 era rilasciato il parere di compatibilità idraulica a firma dell'Ing. Vittoria Giovanna Piroddi (ALL 4);

In data 16/02/12023 era rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica a firma dell'Arch. Bertocchi (ALL 5);

In data 22/02/2023 era rilasciato il parere di sanabilità urbanistica a firma dell'Arch. Roych (ALL 6);

In data 24/02/2023 l'Arch. Roych rispondeva ad una richiesta di chiarimenti del CTU (ALL 7)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

## Esiti dei pareri rilasciati

Secondo quanto contenuto nel **parere di sanabilità urbanistica** a firma dell'Arch. Roych responsabile dell'Ufficio Edilizia privata e Pianificazione urbanistica del Comune di Orosei (ALL 03) e dei successivi chiarimenti rilasciati si evince che:

- "L'immobile in parola è stato realizzato in difformità dal progetto assentito con titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica per cui la sanatoria è caratterizzata dalla presenza del rischio idraulico Hi4 al quale ha già risposto il Servizio associato PAI Unione dei Comuni Valle del Cedrino , alla compatibilità paesaggistica ex art. 167 del Dec. leg.vo 42/2004 e alla sanatoria edilizia che si esplica ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985" .
- "Posto che il fabbricato è stato edificato in difformità sostanziale rispetto al progetto assentito ma in difetto del volume previsto ritengo che la formula della sanatoria ex art. 16 della L.R. n. 23 /1985 sia ammissibile , ciò agevola anche la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Dec. leg.vo n.42/2004 che esclude categoricamente i casi di sanabilità per aumento di volume o superficie coperta .
- "Il ricorso alla formula del condono postumo ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. n. 47/1985 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 non è percorribile in quanto deve risultare che le ragioni del credito siano di data anteriore alla data della L. 47/1985 o quantomeno all'anno 2003" .
- "La sanatoria del fabbricato deve inoltre contemperare la verifica del volume realizzato con il piano di lottizzazione " Conculas " il quale risulta non attuato e con convenzione urbanistica scaduta , pertanto , l'istanza di sanatoria deve essere preceduta da nuova convenzione urbanistica , anche con stralcio funzionale , e impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quota parte "
- "Quanto agli oneri dovuti , il contributo sugli oneri di urbanizzazione è assolto con la realizzazione delle opere del P.di L. mentre il costo di costruzione e determinato in misura doppia per le parti di superficie realizzate in difformità da quanto assentito;
- il piano di lottizzazione " Conculas " è stato rivisitato a seguito di alcune esigenze riferite a quote di lotti funzionali c.d. stralci funzionali e alla mancata attuazione ultradecennale . In tale circostanza è stato chiesto e ottenuto un parere dall'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sardegna che ha espresso il proprio assenso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto le aree sono già edificate , antropizzate e quindi modificate rispetto al loro assetto naturale;
- Le ditte proprietarie dei rispettivi lotti devono solo stipulare la convenzione urbanistica anche per stralci funzionali consentendo così di liberare il vincolo per il rilascio del titolo edilizio e di eventuali sanatorie per accertamento di conformità .

Secondo quanto contenuto nel **parere di compatibilità paesaggistica** rilasciato dall'Arch. Francesco Bertocchi del l'Ufficio delegato per la tutela del paesaggio dell'Unione di comuni Valle del Cedrino (ALL 2) del 14/12/2022 si evince che:

- L'art. 167 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, così come integrato e novellato dall'articolo 27 del D.Lgs. n.157/06 recante "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio" prevede che possono ottenere l'accertamento della compatibilità paesaggistica solamente le opere ricadenti nelle fattispecie previste dal comma 4 dello stesso art. 167, ovvero:
  - *a) lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
  - *b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu

- *c) lavori configurabili come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii..*

- Relativamente alla definizione di "lavori", "superfici utili" e "volumi" è utile riferirsi a quanto specificato con la circolare n. 33, del 29.06.2009, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
- Nel caso di specie, quindi, posto che i parametri di cui sopra (superfici e volumi) sono stati ridotti rispetto a quanto precedentemente assentito, da un esame della sola documentazione prodotta, parrebbe possibile attestarne la compatibilità paesaggistica.
- Tuttavia la valutazione di quanto sopra potrà essere espressa compiutamente solamente su istanza specifica corredata da tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente.
- Fornendo quindi ulteriore riscontro ai quesiti posti dalla SV, si ricorda che ai fini del rilascio del provvedimento di sanatoria è assolutamente indispensabile che vi sia la compatibilità paesaggistica, e qualora questa sia accertata dalla scrivente Struttura Delegata, l'importo della sanzione sarà determinato secondo i criteri della Direttiva n. 2, adottata, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12.08.1998, n. 28, con Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione n. 785, del 08.05.2000 (testo modificato con Deliberazione della Giunta regionale n. 33/64 del 30.09.2010, pubblicato sul BURAS n. 33 del 08.11.2010).

Secondo quanto contenuto nel **parere di compatibilità idraulica** all''Ing. Vittoria Giovanna Piroddi - vittoriagiovanna.piroddi@ingpec.eu – del Servizio Tecnico dell'Unione dei Comuni della Valle del Cedrino (ALL. 1) del 13/12/2022 – si evince che:

- Allo stato attuale, nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata Hi4, è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati ai sensi dell'art. 27 comma 4 lettera a delle N.A. del P.A.I.
- Inoltre, nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata Hi4, sono anche vietati gli ampliamenti, nel limite del 30% del volume, nei piani terra ai sensi dell'art. 27 comma 2 lettera d3 delle N.A. del P.A.I.; ne consegue che non è possibile sanare quanto realizzato in difformità, qualora le difformità abbiano determinato incrementi di volumi e di superfici.
- 2) Qualora il fabbricato venisse riportato a conformità, demolendo gli esuberi di superficie coperta, sarebbe necessario redigere apposito Studio di Compatibilità Idraulica, ai sensi dell'art. 4 comma 10 delle N.A. del P.A.I., per valutare l'ammissibilità e la compatibilità dell'intervento.
- 3) Il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale non sarebbe ammissibile, ai sensi dell'art. 27 comma 2 lettera h delle N.A. del P.A.I., in quanto tale intervento determinerebbe un aumento del carico antropico.

## Risposte alle Osservazioni dell'Avv. Graziano Flore

Per quanto riguarda la richiesta di determinare gli eventuali costi di demolizione e le sanzioni si rimanda al paragrafo successivo relativo agli adeguamenti della stima dove sono esplicitati i costi .

Per quanto riguarda il controllo dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati si rimanda a quanto dichiarato in merito dagli uffici competenti.

In risposta al **Quesito 1:** Considerato che la Lottizzazione Conculas del Comune di Orosei è scaduta senza l'attuazione delle primarie opere di urbanizzazione previste (strade, illuminazione pubblica, FOGNATURE ecc) perchè non è stato rilevato come elemento in deprezzamento? Si accoglie l'osservazione rimandando al paragrafo successivo relativo agli adeguamenti della stima.

Per quanto riguarda il ***Quesito 2**: Considerato che Il lotto del Bene 1 ricade interamente in zona PAI (Piano Assetto Idrogeologico) della Regione Sardegna codificata Hi4, ovvero "aree di pericolosità idraulica molto elevata" di cui al Capo II art. 27 dello stesso PAI.*

- *Considerato che, come si evince dal documento in allegato, a pag. 27 e 28 che (art. 2 e 2a) "in materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque".*
- *Perché la perizia depositata in atti non menziona il fatto che il Bene n. 1 non gode della doppia conformità prevista come requisito per essere posto all'asta dato che lo stesso secondo la citata*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

*normativa deve essere demolito per la parte abusiva (che riguarda due muri perimetrali) con la conseguente perdita dell'equilibrio statico visto che l'edificio non si reggerebbe su soli due muri perimetrali e non potrebbe essere ricostruito ?*

Al riguardo il sottoscritto CTU rileva che la premessa tecnica dell'Avv. Graziano Flore secondo la quale non sarebbe possibile demolire " *la parte abusiva (che riguarda due muri perimetrali) con la conseguente perdita dell'equilibrio statico visto che l'edificio non si reggerebbe su soli due muri perimetrali e non potrebbe essere ricostruito*" ,è da considerarsi errata in quanto non solo non suffragata dagli elementi tecnici in possesso ma soprattutto da quanto visionato in sede di sopralluogo.

Infatti, come già descritto a pagina 10 della CTU depositata, "la struttura portante del fabbricato in oggetto è realizzata con telai formati da travi e pilastri in cemento armato con copertura in latero cemento" e non con muratura portante come ritiene l'Avv. Graziano Flore.

L'esame delle planimetrie allegata alla Concessione edilizia 55/92 mostra la maglia quadrata dei pilastri

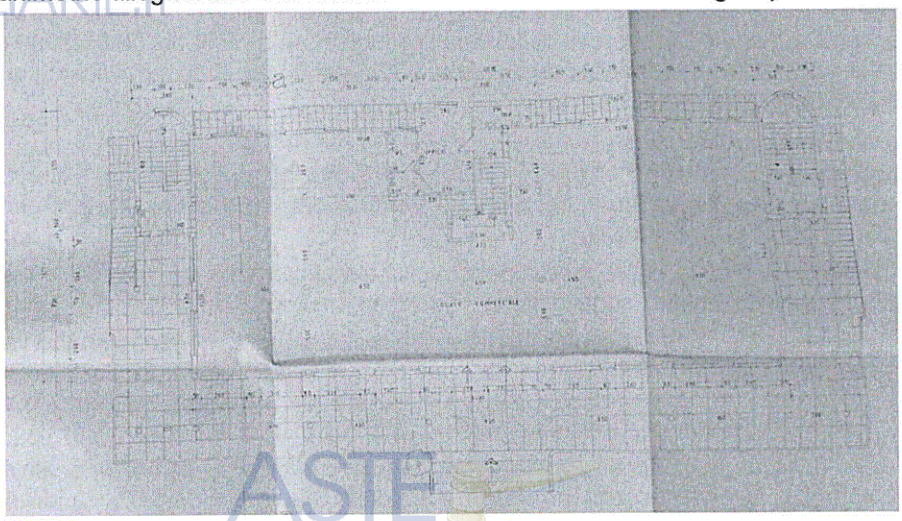

**Figura 1 . All. 09 Lotto 1 della CTU – planimetria piano terra – maglia strutturale pilastri**

**Foto 1 – Orosei Lotto 1 – Loc Conculas – pilastro in cemento armato**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

Malgrado non sia possibile recuperare gli estremi del deposito dei calcoli in cemento armato al Genio Civile; non risulta citato neanche nel certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Orosei il collaudo delle strutture ( All 10 Lotto 1 – CTU).

Nonostante ciò tutti gli elementi in possesso e l'esame visivo portano a ritenere che il fabbricato sia stato realizzato con la maglia strutturale di travi e pilastri in cemento armato secondo quanto rappresentato negli elaborati di concessione.

Pertanto i muri esterni sono da ritenersi delle tamponature e non dei muri portanti come erroneamente supposto nell'Osservazione n.2 dell'Avv. Flore.

In risposta all'Osservazione n°2 il sottoscritto CTU conferma che appare possibile demolire la parte abusiva al fine di ripristinare lo stato concessionato senza alcuna complicazione per la statica dell'edificio.

E' comunque necessario avvertire che le modalità di demolizione per la rimessa in pristino dovranno essere attentamente valutate da ingegnere strutturista esperto che dovrà redigere apposita pratica edilizia, previa consultazione dei calcoli in cemento armato della struttura.

## Risposte alle Osservazioni dell'Avv. Massimo Lombardi

Alle osservazione del 06/06/2022 dell'Avv. Massimo Lombardi si risponde che:

- riguardo l'opponibilità alla vendita del contratto di godimento si rimarca che il citato contratto è stato allegato alla perizia in maniera tale da permetterne la valutazione direttamente allo stesso giudice
- le criticità idrauliche del sito sono state segnalate nella perizia depositata a pagina 15 (Normativa Urbanistica) nell'ampio paragrafo dedicato alla catalogazione dell'area ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ;
- riguardo la possibilità di sanatoria ed il presunto nuovo piano di lottizzazione si rimanda a quanto ampiamente dichiarato dall'Arch. Efisio Roych e riportato nel paragrafo precedente sull'ammissibilità della fabbricato ad una sanatoria ex art. 16 L.R. n. 23 /1985;

## Adeguamento della stima sulla base dei pareri rilasciati

Sulla base dei pareri rilasciati dalle Autorità competenti si ritiene che sia possibile la sanatoria ex art. 16 L.R. n. 23 /1985 del fabbricato essendo edificato in difformità sostanziale rispetto al progetto assentito ma in difetto del volume.

Ciò risulta fattibile esclusivamente con la demolizione delle parti eccedenti la sagoma del piano terra autorizzato con concessione del 1992 e il pagamento della sanzione paesaggistica per la mancata realizzazione dei piani seminterrato e primo previsti in progetto.

La stima pertanto dovrà essere adeguata operando le seguenti decurtazioni per :

- demolizione di mc. 778,88 (mc 2.421,38 realizzati a fronte di mc 1.642,50 di progetto) per conformizzazione dell'immobile esistente alla Concessione rilasciata, pari a una superficie lorda di mq 224,92 (mq 791,30 realizzati a fronte di mq 566,38 di progetto) per un'altezza all'intradosso del solaio misurata in m. 3,06; tali opere sono stimate pari a €_95.000,00;
- In particolare sono previsti la demolizione di circa mq.150 di tamponatura esterna, la rimozione degli infissi sulla facciata principale, il trasporto e conferimento a discarica delle macerie pari a circa mc.50, la ricostruzione di circa mq. 150 di muratura perimetrale, gli adeguamenti delle parti modificate degli impianti elettrici, di illuminazione, dell'illuminazione di sicurezza, dell'impianto di rilevazione incendi, dell'impianto d'allarme, dell'impianto idrico antincendio, la realizzazione di circa mq. 300 di nuovi intonaci, le tinteggiature interne ed esterne, il riposizionamento degli infissi rimossi, altri lavori di adeguamento e finitura, la pulizia finale.
- Spese tecniche per redazione Studio di Compatibilità Idraulica, ai sensi dell'art. 4 comma 10 delle N.A. del P.A.I., per valutare l'ammissibilità e la compatibilità dell'intervento, stimati pari a € 5.000,00 comprensivi di iva e cassa previdenziale



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

- Spese tecniche per redazione e trasmissione di pratica edilizia al Suape del Comune di Orosei in accertamento di conformità, stimati pari a € 5.000,00 comprensivi di iva e cassa previdenziale
- Spese tecniche per Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ai sensi del D.Lgs. 81/2008 stimati pari a € 5.000,00
- Oblazione sanzione determinata secondo i criteri della Direttiva n. 2, adottata, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12.08.1998, n. 28, con Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione n. 785, del 08.05.2000 (testo modificato con Deliberazione della Giunta regionale n. 33/64 del 30.09.2010, pubblicato sul BURAS n. 33 del 08.11.2010) pari a €. 450,00 di sanzione minima per opere di manutenzione straordinaria se l'ufficio preposto ritiene che non vi sia danno paesaggistico;
- Decurtazione a percentuale per completamento urbanizzazione primaria stimata pari al 5% dell'importo di stima
- Decurtazione per stato d'uso e rischio idraulico stimato pari al 5% dell'importo di stima
- Rischio assunto per mancata garanzia stimato pari al 5% dell'importo di stima

## Riepilogo Valore di stima Lotto 1

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale Orosei (NU) - Località "Conculas" | 900,85 mq | 1.350,00 €/mq | € 1.216.147,50 | 100,00% | € 1.216.147,50 |
| Valore di stima: | | | € 1.216.147,50 | | |

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Importo |
|---|---|---|
| Decurtazione per stato di possesso | 15,00% | -182.422,13 € |
| Detrazione per Lavori di conformizzazione immobile | | -95.000,00 € |
| Detrazione per Spese tecniche per redazione studio di compatibilità idraulica | | -5.000,00 € |
| Detrazione per Spese tecniche per redazione e trasmissione pratica Suape | | -5.000,00 € |
| Detrazione per Direzione Lavori e Sicurezza Lavori di conformizzazione | | -5.000,00 € |
| Oblazione sanzione paesaggistica | | -450,00 € |
| Decurtazione per stato di uso e rischio idraulico | 5,00% | -60.807,38 € |
| Decurtazione a percentuale per completamento opere urbanizzazione | 5,00% | -60.807,38 € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00% | -60.807,38 € |

***Valore finale di stima:* € _740.853,25**

**(Euro Settecentoquarantamilaottocentocinquatatre/25)**

## Conclusioni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

*Dott. Ing. Marco Sarria – via Manzoni 28 – 08100 Nuoro – marco.sarria@ingpec.eu*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la presente integrazione, allegando i pareri ricevuti dagli enti competenti, rimanendo a disposizione del Giudice per tutti i chiarimenti e le integrazioni ritenute necessarie.

Nuoro, 29 Marzo 2023

Il Ctu Dott. Ing. Marco Sarria

**Allegati**

- ALL 1 - Richiesta parere compatibilita idraulica Unione Comuni del 13_12_2022
- ALL 2 - Richiesta parere compatibilita paesaggistica Unione Comuni del 14_12_2022
- ALL 3 - Richiesta parere sanabilità urbanistica al Comune di Orosei del 14_12_2022
- ALL 4 - Parere compatibilità idraulica 27_12_2022
- ALL 5 - Parere compatibilita paesaggistica
- ALL 6 - Parere compatibilita urbanistico edilizia
- ALL 7 - Chiarimenti Arch. Roych del 24_02_2023



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SARRIA MARCO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 1ce42d9722e0a05b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009