

Dott. Ing. Corrado Manca

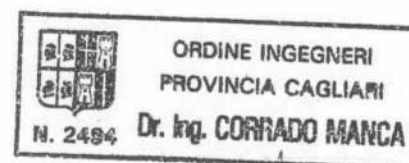


TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO RELATIVA AGLI IMMOBILI E AI
MACCHINARI RICADENTI NEL FALLIMENTO

[REDACTED]
[REDACTED] N. 1/1999.

Ing. Corrado Manca



Corrado Manca

Ill.mo Sig. Giudice Delegato ai fallimenti,

il sottoscritto Ing. Corrado Manca, nato a Cagliari il 08.03.61, con studio nella via Monteverdi n. 20, in data 19.10.2011, é stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel fallimento [REDACTED]; N. 1/1999.

Previo giuramento di rito il sottoscritto ha accettato di dare risposta ai seguenti quesiti:

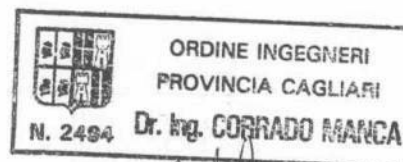
"accerti il Perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente all'impresa fallita [REDACTED]

[REDACTED], che salva diversa risultanza, appare composta dagli immobiliare calendati nel ricorso presentato dal Curatore il 05.10.2011 Dr. Manuel Mereu e Dr. Ivan Valentino Fulghesu. Accerti, inoltre, il Perito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari dal fallito poste in essere nei due anni anteriori dalla data del fallimento. Determini quindi il Perito il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili de quibus, ed inoltre per gli immobili alienati o donati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici. Accerti inoltre:

a) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765;

b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.67 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28.02.85 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della legge n. 47/85;



d) se, nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati, possa essere rilasciata concessione in sanatoria i sensi dell'art. 13 della legge 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 I° comma Legge 23.12.1994 n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n. 47/85.

Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

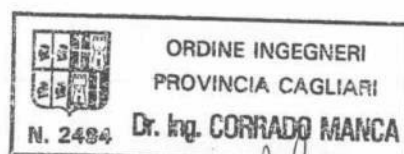
- 1) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
- 2) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

Provveda ancora, il Perito, all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

Rediga, il Perito, la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.

Richieda, infine, il Perito, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda, al Comune di competenza territoriale, il certificato di destinazione urbanistica".

Immediatamente, lo scrivente, diede inizio alle operazioni di consulenza, che esplicò, oltre che sui luoghi ove trovansi i beni in esame, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari e presso gli archivi delle foto aeree del LAORE via Caprera 8 Cagliari e della Regione



Sardegna viale Trieste 186 Cagliari.

BENI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

Sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. della provincia di Cagliari, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari e presso il Comune di Carbonia, risultano far parte del fallimento i seguenti immobili:

- di proprietà [redacted] er 1/2:

in Comune di Carbonia Cortoghiana via Amedeo di Savoia:

al NCEU F. 5 M. 463 sub. 12 lastrico solare 3° piano superficie catastale 270 mq.

- di proprietà [redacted]

in Comune di Carbonia Cortoghiana via Cascio Mastino 1:

al NCEU F. 5 M. 286 sub. 3 categoria A/4 5,5 vani Piano T;

- di proprietà [redacted]

in Comune di Carbonia Cortoghiana via Bressan 32:

al NCEU F. 5 M. 286 sub. 4 categoria A/3 6 vani Piano T - I.

- di proprietà [redacted]

in Comune di Carbonia Cortoghiana Miniere:

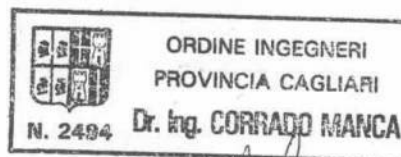
al NCEU F. 6 M. 650 sub. 4 categoria C/2 superficie catastale 86 mq Piano T;

al NCEU F. 6 M. 650 sub. 5 categoria A/3 5,5 vani Piano I.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Relativamente all'immobile sito in Carbonia Cortoghiana via Amedeo di Savoia snc al NCEU F. 5 M. 463 sub. 12 si tratta attualmente di un sottotetto di superficie catastale pari a 270 mq (è visibile attraverso foto aeree pubblicate sul sito Google). E' stato possibile effettuare delle foto solo dall'esterno (vedere foto dalla 1 alla 4).

Relativamente all'immobile sito in Carbonia Cortoghiana via Cascio Mastino 1 al NCEU F. 5 M. 286 sub. 3 si tratta di un appartamento al piano terra, con ingresso sulla via Cascio



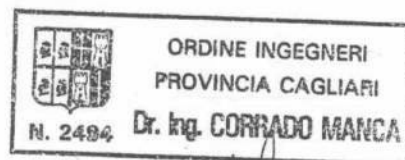
Mastino, che fa angolo con la via Bressan (vedere foto 5). La struttura è in muratura e cemento armato, i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e ferro con vetri semplici e/o retinati e persiane. Gli impianti elettrico e idrico/sanitario sono sotto traccia. La superficie lorda è pari a circa 157 mq oltre a 2 balconi: 1 che si affaccia sulla via Cascio Mastino (vedere foto 6 e 7) di superficie pari a circa 30 mq e 1 sul cortile interno (vedere foto 13 e 14) di superficie pari a circa 15 mq e ad un cortile interno di superficie pari a circa 25 mq.

All'ingresso dell'appartamento si accede dal balcone che si affaccia sulla via Cascio Mastino (vedere foto 6 e 7). La porta di ingresso dà direttamente sull'andito (vedere foto 8) sul quale si affacciano 4 ambienti e bagno. Collegato, tramite 2 gradini, all'ultima camera entrando posta sulla destra (vedere foto 9), vi è un corridoio con vetrata che si affaccia sul cortile interno e copertura in onduline (vedere foto 10) che conduce ad un altro ambiente dotato di camino (vedere foto 11). Dal cortile interno si accede ad un altro ambiente (vedere foto 12).

Come può notarsi dalle foto sopra richiamate e fino alla foto 20, gli ambienti dell'appartamento risultano in stato di abbandono con evidenti macchie di umidità dovute, molto probabilmente, ad infiltrazioni meteoriche con caduta di calcinacci sulla pavimentazione.

Relativamente all'immobile sito in Carbonia Cortoghiana via Brassan 32 al NCEU F. 5 M. 286 sub. 4 categoria A/3 6 vani Piano T - I, si tratta di un fabbricato con struttura in muratura e cemento armato, adibito attualmente a civile abitazione, composto da piano terra e piano primo (vedere foto 21 facciata verde). I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetri, la scala interna che collega piano terra con primo è rivestita in granito nero. Gli impianti elettrico e idrico/sanitario sono sotto traccia.

Il piano terra comprende ingresso, 2 ambienti di cui 1 con camino e l'altro con la scala che



porta al 1° piano, bagno e locale chiuso con vetrata per una superficie totale pari a circa 80 mq. (vedere foto dalla 22 alla 27).

Il piano primo, mansardato, comprende disimpegno, 2 ambienti e bagno per una superficie totale pari a circa 69 mq. (vedere foto dalla 28 alla 32) oltre ad un balcone di circa 10 mq. (vedere foto 21).

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono.

Relativamente all'immobile sito in Carbonia Cortoghiana Miniere al NCEU F. 6 M. 650 sub. 4 e sub. 5 si tratta di un fabbricato composto da piano terra, primo e sottotetto. Piano terra e primo sono posti in comunicazione sia da una scala esterna (vedere foto dalla 33 alla 36) che da una scala interna (vedere foto 37).

Il piano terra comprende un ampio ambiente con camino, scala in ferro che porta al primo piano e un piccolo bagno, porta di ingresso in ferro, finestre alte a vasistas (vedere foto dalla 37 alla 41). La superficie lorda è pari a circa 111mq.

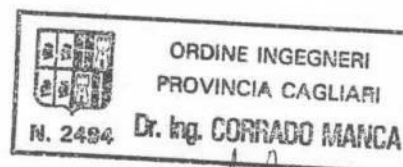
Il piano primo è composto da andito, disimpegno, 4 ambienti e bagno con porte interne in legno, porta di accesso dal balcone/ballatoio in alluminio colorato, infissi esterni in ferro con vetro semplice e avvolgibili in materiale plastico (vedere foto dalla 42 alla 49). La superficie totale è pari a circa 111 mq oltre al balcone/ballatoio di superficie totale, compresa la parte della scala, pari a circa 25 mq.

Al sottotetto si può accedere attraverso una apertura sul solaio del primo piano privo di scala e attualmente chiuso da una lastra trasparente (vedere foto 50).

Gli impianti elettrico e idrico/sanitario sono sotto traccia.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene buono.

Tale fabbricato insiste su un lotto che, dal tipo mappale, risulta essere al F. 6 M. 650 sub. 3 identificato come "bene comune non censibile cortile a piano terra" di superficie catastale pari a 2.646 mq. dato dalla somma dei mappali 86d (160 mq.), 97m (1.150 mq.), 97^{1/2} (166 mq.),



91h (315 mq.), 91f (505 mq.) e 91g (350 mq.). Si precisa che il mappale 97^{1/2} di 166 mq. è identificato, catastalmente, come "strade pubbliche". Attualmente la strada passa a fianco al lotto (vedere foto 51).

Su tale lotto, addossata al fabbricato, vi è una tettoia in materiale ferroso di superficie pari a circa 59 mq. alta 2,77 m. (vedere foto 33).

Per cui si può considerare una superficie cortilizia pari alla superficie catastale del lotto (2.646 mq) meno la superficie della tettoia (59 mq). Ossia una superficie cortilizia pari a circa 2.587 mq. Si precisa sul fronte della facciata principale vi è un battuto in cemento parzialmente pianellato e un gazebo amovibile (vedere foto 36).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cagliari si estrapola quanto segue:

Art. 18757 del 06.12.1996 Cas. 26409 Uff. Giud. Corte d'Appello 24.05.1996

Verbale di Pignoramento Immobili

Favore:

Contro:

Carbonia (CA) quota 1/2 Lastrico Solare in frazione di Cortoghiana NCEU F. 5 M. 463/12

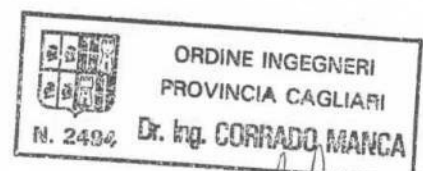
Art. 1746 del 01.02.2000 Cas. 2679 Tribunale di Cagliari 02.01.1999 Rep 1

Atto Giudiziario Fallimento 1/99

Favore:

Contro:

Carbonia (CA) Lastrico Solare in frazione di Cortoghiana NCEU F. 5 M. 463/12



Dott. Ing. Corrado Manca

Art. 26565 del 15.12.2010 Cas. 41676 Tribunale di Cagliari 02.01.1999 Rep 1

Atto Giudiziario Fallimento 1/99

Favore:

Contro:

Carbonia (CA) quota 2/5 (1/5 cadauno):

F. 6 M. 650/4 P.T. mq 86 C/2

F. 6 M. 650/5 1°P. vani 5,5 A/3

F. 5 M. 286/3 P.T. vani 5,5 A/4

F. 5 M. 286/4 P.T.-1° vani 6 A/3

Art. 3752 del 07.09.2001 Cas. 33926 BPS riscossioni spa Rep 2001/155

Ipoteca Legale

Favore:

Contro:

Carbonia (CA): F. 6 mappali 91f-91g-97f-97g-86d-91h-91m (area su cui insiste il fabbricato al F. 6 M. 650 subalterni 4 e 5.

Art. 4024 del 05.07.2001 Cas. 24490 in rinnovazione atto del 07.06.1984 Rep 1766/84

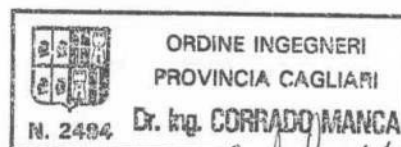
Ipoteca Giudiziale in rinnovazione

Favore:

Contro:

Carbonia (CA): quota 1/3: F. 5 M. 286 subalterni 1, 2 e 3

VENDITE E DONAZIONI IMMOBILIARI DEL FALLITO
NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DEL FALLIMENTO





Negativo.

**DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI
ED EVENTUALI ABUSI**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Carbonia risultano agli atti i seguenti documenti urbanistici di cui è stata rilasciata copia:

1) Immobile in Cortoghiana F. 5 M. 286 sub. 3 via Cascio Mastino angolo via Bressan:

ultime licenze rilasciate:

n. 371/71-369 del 07.07.1971 (ampliamento in aderenza)

n. 489/601-71 del 28.12.1971 (modifica esterna ballatoio e pensilina).

Rispetto a tali licenze risulta un ampliamento sul lato cortile interno comprendente il balcone, i 2 locali di sgombero e il corridoio che li collega col resto del fabbricato (vedere foto 10, 11 e 12) e un ampliamento del balcone lato via Cascio Mastino (vedere parziali cerchiature sulla planimetria dell'allegato 1). In uno di questi locali di sgombero è presente un camino (vedere foto 11). Inoltre mancanza di una finestra sul lato cortile.

Presso gli archivi delle foto aeree del LAORE via Caprera 8 Cagliari è stata rilasciata foto aerea del 1977 (vedere cerchiatura allegato 2) da cui si evince che l'ampliamento lato cortile esisteva già.

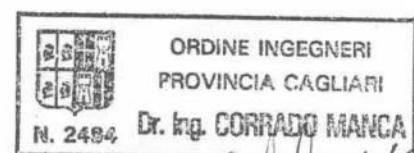
Inoltre vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni e diverso posizionamento e dimensione delle aperture (finestre e porta-finestre).

2) Immobile in Cortoghiana F. 5 M. 286 sub. 4 via Bressan:

ultima concessione rilasciata:

n. 460/89 pratica n. 586/89 del 19.12.1989 (variante alla concessione edilizia n. 168/88 per ampliamento civile abitazione).

Rispetto a tale concessione risultano altezze medie al piano primo inferiori a quelle riportate nella tavola (sezione A-A) allegata alla concessione. Infatti l'altezza interna al colmo è pari a



2,65 m contro i 3,20 m riportati nella tavola. L'altezza interna minima è pari a 2,30 m contro i 2,00 riportati nella tavola. Ossia l'altezza media è 2,475 m contro 2,60 della tavola.

Non si hanno date certe su tali variazioni.

3) Immobile in Cortoghiana ex Miniere F. 6 M. 650 sub. 4 e sub 5:

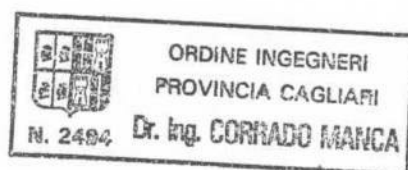
ultima concessione rilasciata:

n. 108/83 pratica n. 329/80 15156 del 18.03.1983 (costruzione casa custode).

Rispetto a tale concessione risultano le seguenti differenze:

diversa forma del sottotetto con altezza del colmo pari a 2,30 m contro i 1,80 m della tavola con presenza di aperture (variazione di prospetto), presenza di scala interna che mette in comunicazione il piano terra col primo, presenza di bagnetto al piano terra, superficie piano terra e primo pari a 110,58 mq contro i 99,84 (9,60*10,40) mq misurati sulla tavola del progetto, presenza di tettoia esterna addossata alla costruzione e di una tenda gazebo (vedere foto dalla 33 alla 36).

Non si hanno date certe su tali variazioni. E' stato possibile tramite, foto aeree rilasciate negli uffici della Regione Autonoma della Sardegna, riscontrare che nella foto fatta col volo del 10.05.1998 (vedere cerchiatura allegato 3 chiamato ortofoto it2000) non vi era ancora la tettoia esterna. Mentre nella foto fatta col volo tra il 13 e 26 aprile 2003 (vedere cerchiatura allegato 4 chiamato ortofoto Agea 2003) la tettoia esisteva già (N.B: le foto rilasciate sono state autenticate in scala 1:10.000. Mi è stato riferito che non era possibile autenticarle in una scala più piccola). In effetti, dal sito della Regione Sardegna, è possibile visionare le foto con zoomature che ne consentono una visione più chiara. Infatti confrontando le ortofoto sul sito della Regione Sardegna relative al 2000 (ripresa del 10.05.1998) e al 2003 (ripresa tra il 13 e 26 aprile 2003) è possibile riscontrare che nella foto 2003 la tettoia c'era già mentre non c'era in quella del volo del 1998.



4) Immobile in Cortoghiana via Amedeo di Savoia F. 5 M. 463 sub. 12:

concessioni rilasciate:

n. 317 pratica n. 359/90 protocollo n. 2397/B del 04.01.1991 (sopraelevazione edificio, con realizzazione di n. 8 alloggi [secondo intervento relativo allo studio preliminare, di cui alla C.E. n. 131/89])

n. 03/92 pratica n. 512/91 protocollo n. 17595 del 14.01.1992 (variante alla C.E. n. 317/90).

Rispetto a quest'ultima concessione non risultano difformità dell'immobile oggetto della CTU.

Dalla concessione del 04.01.1991 risulta dalla tavola degli indici plano-volumetrici che il volume residuo è pari a 6 mc con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq..

Attualmente tale immobile ricade in zona B2.2 con indice di edificabilità fondiario pari a 2,5 mc/mq (art. 7.5 delle norme tecniche di attuazione).

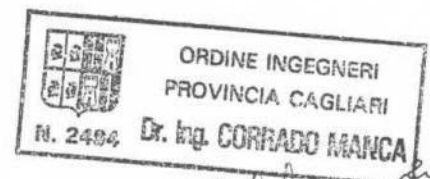
In considerazione delle difformità riscontrate al fine delle possibilità della loro regolarizzazione, in data 13.04.2012 lo scrivente, dopo colloquio con il tecnico del Comune di Carbonia, ha inviato, via e-mail certificata, una richiesta di parere di sanabilità (vedere allegato 5). In data 08.06.2012 è stata ricevuta, via e-mail, la risposta (vedere allegato 6).

Tale risposta è così articolata:

In relazione alle ragioni di credito, di cui all'art. 40 capo IV della L. 47/85, che nella fattispecie riguarda la data del deposito della sentenza del fallimento (02.01.1999), poiché l'ultimo condono è del 2003, questo permette la riapertura dei termini.

Per quanto l'immobile di cui al punto 1) accertato che l'abuso è antecedente alla L. 47/85 può essere condonato ai sensi della stessa legge.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 2), poiché trattasi di opere eseguite in difformità dalla C.E. n° 460/89 si può ritenere che le stesse siano state realizzate nello stesso anno e pertanto si fa riferimento al condono del 1994 n. 724.



Si precisa che l'attuale regolamento edilizio del Comune di Carbonia prevede all'articolo 81 bis "piani sottotetto esistenti" la possibilità di recupero ai fini abitativi purché sia assicurata per ogni unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,4 per gli spazi ad uso abitativo, ulteriormente ridotta a metri 2,2 per spazi accessori dei servizi. Nella fattispecie l'altezza (rapporto tra volume del sottotetto la cui altezza supera m 1,5 e superficie relativa) supera metri 2,4.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 3) ipotizzando che le difformità rispetto alla concessione del 18.03.1983 siano state realizzate entro il 01.10.1983 possono essere condonate ai sensi della L. 47/85 oppure rispetto alla L. n. 724 del 23.12.1994.

Si precisa che relativamente alla tenda gazebo questa può essere facilmente rimossa essendo una struttura non fissa. Mentre relativamente alla tettoia esterna addossata alla costruzione questa risulta, sulla base della foto aerea rilasciata dalla regione Sardegna, esistente alla data della foto stessa (tra il 13 e il 26 aprile 2003). Considerando che il condono del 2003 prevede che le opere condonabili devono essere ultimate entro il 31.03.2003 può essere ipotizzabile che tale tettoia sia stata ultimata entro tale data e quindi condonabile.

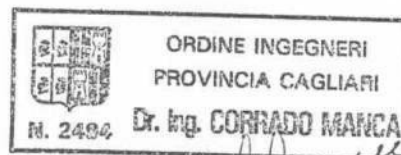
VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale degli immobili è stato determinato sulla base delle informazioni avute da operatori del settore che agiscono nella zona in esame.

Dall'indagine svolta emerge, per gli immobili oggetto della CTU, un valore medio di mercato oscillante tra 600,00 e 900,00 €/mq.

Tale oscillazione di valori trova pressoché conferma con quelli tratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2011 (allegato 7) in cui si riporta che, per abitazioni civili in stato di conservazione normale, il valore di mercato a mq lordo oscilla tra 600,00 e 800,00 €.

Considerando come valore di riferimento quello di 800,00/mq, al fine di arrivare al valore



Dott. Ing. Corrado Manca

relativo agli immobili oggetto della CTU, lo si moltiplica per dei coefficienti che tengono conto dello stato e della destinazione dei fabbricati.

Si precisa che relativamente all'immobile in Cortoghiana via Amedeo di Savoia F. 5 M. 463 sub. 12, poiché trattasi di sottotetto la sua appetibilità sul mercato è strettamente vincolata ad un eventuale interessamento da parte del proprietario dell'appartamento sottostante. Per cui si ritiene che il valore di mercato sia pressoché nullo.

Valore immobili

IMMOBILE IN CORTOGHIANA F. 5 M. 286 SUB. 3 VIA CASCIO MASTINO ANGOLO VIA BRESSAN

Valore di riferimento: € 800,00 /mq

Coefficiente riduttivo per stato di conservazione e manutenzione (problemi di umidità con distacco di intonaco): 0,60

Coefficiente riduttivo per balconi: 0,25

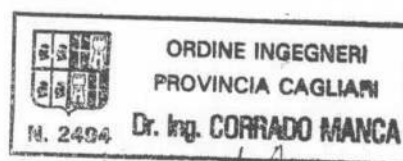
Coefficiente riduttivo per area cortilizia: 0,15

Appartamento:	superficie =	157 mq				
Valore	€ 800,00	*	0,60	*	157	= € 75.360,00
Balconi:	superficie =	45 mq				
Valore	€ 800,00	*	0,25	*	45	= € 9.000,00
Cortile:	superficie =	25 mq				
Valore	€ 800,00	*	0,15	*	25	= € 3.000,00

Valore immobile: € 87.360,00

Quota di proprietà: € 17.472,00

Quota di proprietà: € 17.472,00



IMMOBILE IN CORTOGHIANA F. 5 M. 286 SUB. 4 VIA BRESSAN

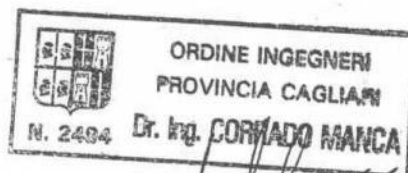
Valore di riferimento:	€ 800,00 /mq				
Coefficiente riduttivo per stato di conservazione e manutenzione:	1,00				
Coefficiente riduttivo per balconi:	0,25				
Appartamento: superficie =	149 mq				
Valore	€ 800,00	*	1,00	*	149 = € 119.200,00
Balconi: superficie =	10 mq				
Valore	€ 800,00	*	0,25	*	10 = € 2.000,00
Valore immobile:	€ 121.200,00				
Quota di proprietà	€ 24.240,00				
Quota di proprietà	€ 24.240,00				

IMMOBILE IN CORTOGHIANA EX MINIERE F. 6 M. 650 SUB. 4 E SUB. 5

Valore di riferimento:	€ 800,00 /mq (compresa l'area cortilizia)				
Coefficiente riduttivo per stato di conservazione e manutenzione:	1,00				
Coefficiente riduttivo per pertinenze (piano terra):	0,40				
Appartamento (1° piano): superficie =	111 mq				
Valore	€ 800,00	*	1,00	*	111 = € 88.800,00
Locale piano terra: superficie =	111 mq				
Valore	€ 800,00	*	0,40	*	111 = € 35.520,00
Alla tettoia esterna addossata al fabbricato si assegna un valore a corpo pari a:	€ 6.000,00				
Valore immobile:	€ 130.320,00				
Quota di proprietà	€ 26.064,00				
Quota di proprietà	€ 26.064,00				

Si allegano:

- n. 51 foto;
- planimetria catastale con cerchiatura delle parti difformi rispetto a progetto approvato (allegato 1 formato da 1 pagina A4);
- foto aerea del 1977 (allegato 2 formato da 1 pagina A4);
- foto aerea del 1998 (allegato 3 formato da 1 pagina A4);
- foto aerea del 2003 (allegato 4 formato da 1 pagina A4);
- copia e-mail richiesta parere sanabilità Comune di Carbonia (allegato 5 formato da 1 pagina



A4);

- copia e-mail risposta parere sanabilità Comune di Carbonia (allegato 6 formato da 1 pagina A4);

- copia banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (allegato 7 formato da 1 pagina A4);

- copia licenza n. 371/71-369 del 07.07.1971 (ampliamento in aderenza) (allegato 8 formato da 4 pagine A3 e 1 A4);

- copia licenza n. 489/601-71 del 28.12.1971 (modifica esterna ballatoio e pensilina) (allegato 9 formato da 5 pagine A3);

- copia concessione n. 460/89 pratica n. 586/89 del 19.12.1989 (variante alla concessione edilizia n. 168/88 per ampliamento civile abitazione) (allegato 10 formato da 1 pagina A3 e 9 A4);

- copia concessione n. 108/83 pratica n. 329/80 15156 del 18.03.1983 (costruzione casa custode) (allegato 11 formato da 4 pagine A3);

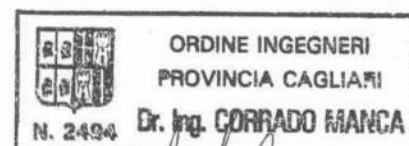
- copia concessione n. 317 pratica n. 359/90 protocollo n. 2397/B del 04.01.1991 (sopraelevazione edificio, con realizzazione di n. 8 alloggi [secondo intervento relativo allo studio preliminare, di cui alla C.E. n. 131/89]) (allegato 12 formato da 5 pagine A3);

- copia concessione n. 03/92 pratica n. 512/91 protocollo n. 17595 del 14.01.1992 (variante alla C.E. n. 317/90) (allegato 13 formato da 11 pagine A3);

- copie accertamenti ipocatastali presso Conservatoria Registri Immobiliari e U.T.E. di Cagliari s. [redacted] (allegato 14 formato da 12 pagine A4);

- copia planimetria e visure storiche immobile in Cortoghiana via Amedeo di Savoia F. 5 M. 463 sub. 12 (allegato 15 formato da 5 pagine A4 e 1 A3);

- copia planimetria e visure storiche immobile in Cortoghiana via Cascio Mastino angolo via



Bressan F. 5 M. 286 sub. 3 (allegato 16 formato da 3 pagine A4);

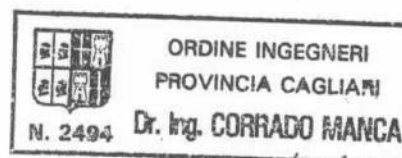
- copia planimetria e visure storiche immobile in Cortoghiana via Bressan F. 5 M. 286 sub. 4 (allegato 17 formato da 3 pagine A4 e 1 A3);

- copia planimetria e visure storiche immobile in Cortoghiana ex Miniere F. 6 M. 650 sub. 4 (allegato 18 formato da 4 pagine A4);

- copia planimetria e visure storiche immobile in Cortoghiana ex Miniere F. 6 M. 650 sub. 5 (allegato 19 formato da 4 pagine A4);

- copia pratica catastale con visure storiche immobile, precedenti planimetrie e nota di trascrizione relativi a immobile in Cortoghiana ex Miniere F. 6 M. 650 sub. 4 e 5 (allegato 20 formato da 2 fogli A3 di cui 1 stampato su 2 pagine e 12 pagine A4);

- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (5 fascicoli formati da 12, 6, 3, 17 e 17 pagine A4).



A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Manca", written over the bottom right of the stamp.

MODULARIO
reg. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD.

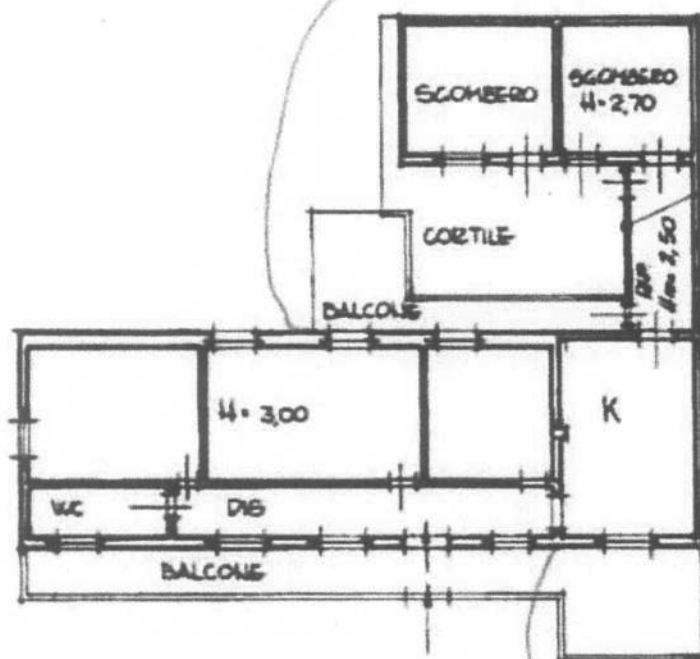
L. PE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARBONIA (Cagliari) via CASCIO MASTINO civ.

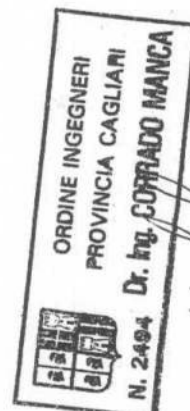
PIANO TERRA

I.A.C.P.

VIA O. BRESSAN



VIA CASCIO MASTINO



ALLEGATO 1

ORIENTAMENTO



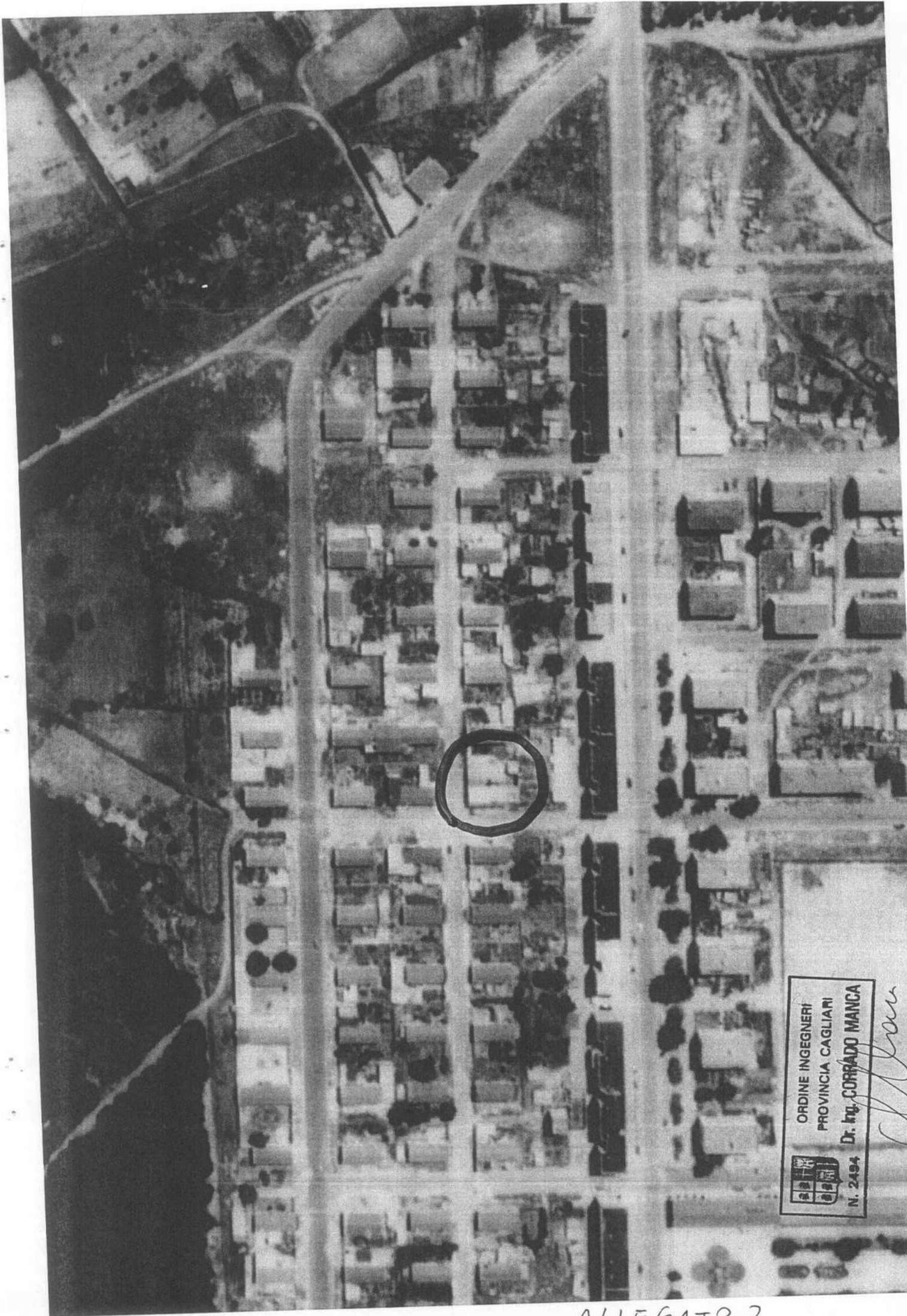
SCALA DI

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **GEOMETRA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/07/1999 - Data: 31/10/2011 - n. CA0468783 - Richiedente: SORRENTINO
Tot schede formate di 3: A4(2) della provincia di Cagliari n. 417
n. 286 sub. data GIU. '99 Firma



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. ING. CORRADO MANCA
N. 2494

Manca

ortofoto it2000
riprese aeree 10/05/1998
comune di Carbonia loc. Cortoghina
scala stampa 1:10000



ortofoto Agea 2003
riprese aeree 13 - 26 aprile 2003
comune di Carbonia loc. Cortoghiana
scala stampa 1:10000



ALLEGATO 4

Corrado Manca

Da: "corrado.manca" <corrado.manca@ingpec.eu>
 A: <urbanistica@comune.carbonia.ca.it>
 Data invio: venerdì 13 aprile 2012 15.06
 Allega: immobile Cortoghiana ex Miniere.pdf; via Cascio Mastino.pdf
 Oggetto: parere sanabilità immobili in capo al fallimento n. 1/1999
 Spett. Le Signor Sindaco Comune di Carbonia alla C.A. [REDACTED]

Buongiorno.

Come da colloquio e accordi in data odierna, io sottoscritto Ing. Corrado Manca con studio in Cagliari via Monteverdi 20 (tel 3331700554), in qualità di CTU nel fallimento in oggetto chiedo il parere di sanabilità relativo ai seguenti immobili:

1) Immobile in Cortoghiana F. 5 M. 286 sub. 3 via Cascio Mastino angolo via Bressan. Dalla documentazione avuta dall'ufficio tecnico le ultime licenze rilasciate riguardano la n. 371/71-369 del 07.07.1971 (ampliamento in aderenza) e la n. 489/601-71 del 28.12.1971 (modifica esterna ballatoio e pensilina).

Rispetto a tali licenze risultano gli ampliamenti e difformità riportati all'interno delle parziali cerchiature indicate nella planimetria catastale allegata alla presente oltre ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, la presenza di un camino in uno dei 2 locali di sgombero all'interno della cerchiatura e diverso posizionamento e dimensione delle aperture (finestre e porta-finestre).

Da foto aerea in mio possesso risulta che l'ampliamento è precedente alla entrata in vigore della L. 47/85.

Si chiede se tali variazioni rientrino nella previsione di sanabilità di cui al Capo IV della L. 47/85 precisando che le ragioni di credito sono del 1999.

2) Immobile in Cortoghiana F. 5 M. 286 sub. 4 via Bressan.

Dalla documentazione avuta dall'ufficio tecnico l'ultima concessione rilasciata è la n. 460/89 pratica n. 586/89 del 19.12.1989 (variante alla concessione edilizia n. 168/88 per ampliamento civile abitazione).

Rispetto a tale concessione risultano altezze medie al piano primo inferiori a quelle riportate nella tavola (sezione A-A) allegata alla concessione. Infatti l'altezza interna al colmo è pari a 2,65 m contro i 3,20 m riportati nella tavola. L'altezza interna minima è pari a 2,30 m contro i 2,00 riportati nella tavola. Ossia l'altezza media è 2,475 m contro 2,60 della tavola.

Non si hanno date certe su tali variazioni.

Si chiede se tali variazioni rientrino nella previsione di sanabilità considerato che le ragioni di credito sono del 1999.

3) Immobile in Cortoghiana ex Miniere F. 6 M. 650 sub. 4 e sub 5.

Dalla documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico l'ultima concessione è la n. 108/83 pratica n. 329/80 15156 del 18.03.1983 (costruzione casa custode).

Rispetto a tale concessione risultano le seguente differenze:

diversa forma del sottotetto con altezza del colmo pari a 2,30 m contro i 1,80 m della tavola con presenza di aperture (variazione di prospetto), presenza di scala interna che mette in comunicazione il piano terra col primo, presenza di bagnetto al piano terra, superficie piano terra e primo pari a 110,58 mq contro i 99,84 (9,60*10,40) mq misurati sulla tavola del progetto, presenza di tettoia esterna addossata alla costruzione e di un gazebo (vedere foto allegate).

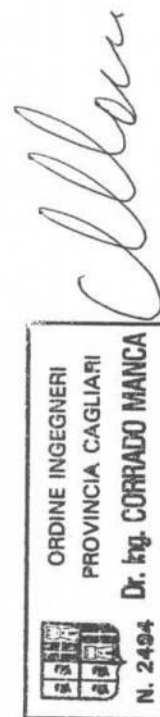
Non si hanno date certe su tali variazioni.

Si chiede se tali variazioni rientrino nella previsione di sanabilità considerato che le ragioni di credito sono del 1999.

Si chiede, inoltre, di avere la data di entrata in vigore dell'attuale PUC e, prima del PUC, quale fosse la destinazione urbanistica degli immobili di cui sopra.

In attesa di riscontro e al fine di poter depositare la relazione in Tribunale colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

Ing. Corrado Manca.



ALLEGATO 5

12/06/2012

Corrado Manca

Da: [REDACTED]
A: "Corrado Manca" <cormanca@libero.it>
Data invio: venerdì 8 giugno 2012 11.10
Oggetto: Re: parere sanabilità immobili in capo al fallimento n. 1/1999

COME DA ACCORDI TELEFONICI INTERCORSI LE INVIO LA RISPOSTA AL SUO QUESITO.

Le ragioni di credito del 1999 consentono, visto che l'ultimo condono è del 2003, la riapertura dei termini del condono edilizio.

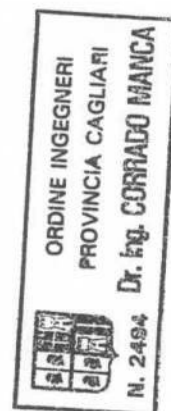
L'abuso al punto n° 1 poichè realizzato in data antecedente lalla L. 47/85 può essere condonato ai sensi della stessa legge.

L'abuso indicato al punto n° 2, trattandosi di opere eseguite in difformità dalla C.E. n° 460/89 si può ritenere che le stesse siano state realizzate nello stesso anno e pertanto dovrebbe farsi riferimento al condono del 1994 n° 724.

L'abuso indicato al punto n° 3 purchè ultimate entro il 1/10/1983 possono essere condonate ai sensi della L. 47/85.

L'attuale PUC è stato adottato in data 18/03/2009, approvato definitivamente in data 22/02/2011 e pubblicato nel BURAS in data 18/04/2011
Prima dell'entrata in vigore del PUC era vigente il PRG.

La sottozona nella quale ricadevano i fabbricati indicati ai punti 1 e 2 era classificata B1, mentre quella relativa al fabbricato in dicato al punto 3 era la sottozona D1.



ALLEGATO 6

12/06/2012

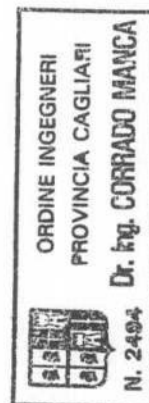
Vai direttamente al menu di servizio



[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#)



[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CARBONIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI CORTOGHIANA, BACU ABIS, SEBARIU, BARBUSI, IS GANNAUS

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	650	L	1,7	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	850	L	2,2	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)