

TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Fallimentare

Relazione Peritale

FALLIMENTO

[REDACTED]
R.F. 4/2019

GIUDICE DELEGATO
[REDACTED]

Dott. Agronomo Antonio Madeddu

[REDACTED]

[REDACTED]

Il Consulente

Dott. Agronomo Antonio Madeddu

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional seal. The seal contains the text "ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI" around the perimeter and "NUORO" at the bottom. A large black rectangular redaction covers the center of the seal.

Tribunale di Nuoro

Relazione Peritale

PREMESSO

Che in seguito della pronuncia del Giudice Delegato [REDACTED] del fallimento in oggetto, il Curatore Dott. Pasquale Mereu, affida al Dott. Agronomo Antonio Madeddu l'incarico di consulente ausiliario per la stima dei beni immobili relativo al **FALLIMENTO** [REDACTED] [REDACTED] **R.F. 4/2019**

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Orosei e presso gli uffici immobiliari, si descrivono dettagliatamente i beni oggetto del presente giudizio di stima meglio indicati in atto di citazione, corredati dalla rappresentazione grafica e fotografica;

In data 17/12/2019 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di stima nel comune di Orosei, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, il **Dott. Agronomo Antonio Madeddu e il proprio collaboratore** [REDACTED] hanno svolto le operazioni peritali consistenti in:

- presa visione dei luoghi oggetto di causa;
- verifica della documentazione tecnica ed amministrativa necessaria per l'esatta identificazione dei beni;
- misurazioni varie;
- documentazione fotografica;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto, Dott. Agronomo **Antonio Madeddu**, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Nuoro al [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nuoro, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli.

1) “Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica”;

Gli immobili in esame, sono costituiti da due corpi fondiari ricadenti nell'agro del Comune di Orosei, e risultano (originariamente) distinti nel catasto terreni del Comune censuario di Orosei come segue:

COMUNE	DATI CATASTALI	SUP. CATASTALE	TITOLO	DESTINAZIONE D'USO
Orosei	Fg. 43, mapp. 115	00.42.02	PIENA PROPRIETA'	ULIVETO
Orosei	Fg. 46, mapp. 230	00.05.73	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 241	00.14.24	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 242	00.48.61	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 244	00.01.56	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 246	00.46.04	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 247	00.18.48	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 249	00.07.82	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 235	00.09.15	PIENA PROPRIETA'	AREA DI PERTINENZA FABBRICATO INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 240	00.34.50	PIENA PROPRIETA'	AREA DI PERTINENZA FABBRICATO INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 250	00.12.59	PIENA PROPRIETA'	AREA DI PERTINENZA FABBRICATO INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 258	00.01.76	PIENA PROPRIETA'	AREA DI PERTINENZA FABBRICATO INDUSTRIALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 259	00.00.72	PIENA PROPRIETA'	AREA INDUSTRIALE

Il titolo di proprietà deriva per atto pubblico del 21/07/2005 a rogito del Notaio [REDACTED] per quanto riguarda il corpo fondiario censito al foglio di mappa 43 su cui insiste l'uliveto, mentre per atto pubblico del 25/01/2005 a rogito del Notaio [REDACTED] per la restante parte delle superfici situate in area artigianale (area cave).

La superficie totale dei terreni oggetto di stima è pari ad Ha **02.43.20**.

Il primo appezzamento è un corpo fondiario (immagini da 1 a 6) di forma regolare, caratterizzato da una buona esposizione e media fertilità su cui risulta impiantata una coltura arborea (oliveto) con circa 50 piante di olivo (varietà da olio) in ottimo stato.

Il terreno è delimitato da muri a secco lungo tutto il suo perimetro, e si caratterizza per la sua destinazione d'uso (ormai modificata dall'azione antropica) tipica dell'oliveto con radi cespugli ed essenze arboree. Il lotto confina con la strada interpoderale di accesso della zona e con altre proprietà private.

Il fondo è distinto al catasto terreni al **foglio n. 43 mappale n. 115, di Ha 00.42.02.**

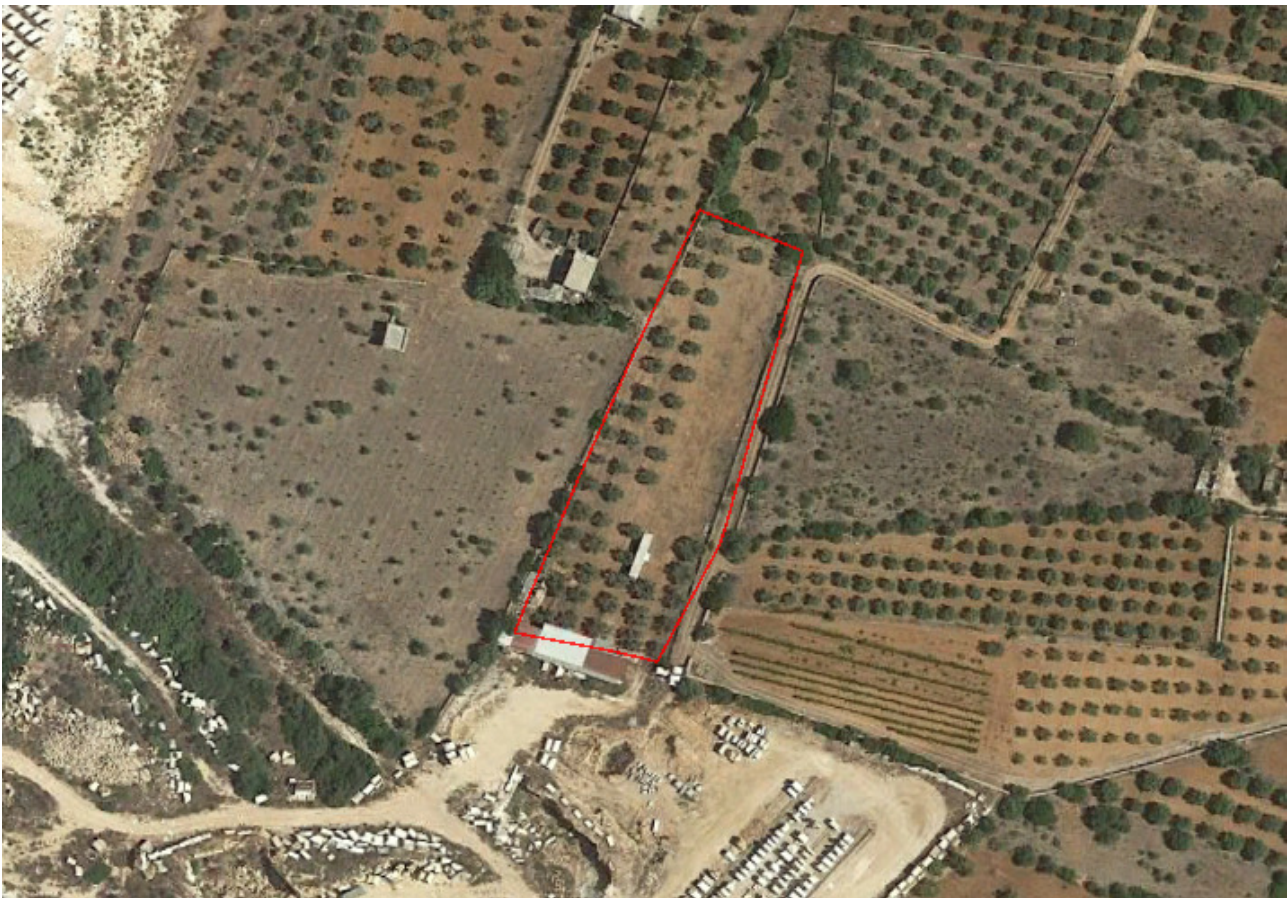


Immagine n.1 - Foto aerea oliveto



Immagine n.2 - Foto oliveto



Immagine n.3 - oliveto e particolare recinzione muro a secco

Il lotto di terreno adibito ricade in zona omogenea D2.1 del Piano Urbanistico comunale del comune di Orosei.

Nella zona sud del terreno, insiste una costruzione non autorizzata di superficie complessiva pari a circa 200 mq. La costruzione, realizzata con sommaria maestria, risulta ubicata in parte nella particella oggetto di stima ed in parte nelle particelle confinanti, ovvero le n. 636, 638, 664 del medesimo foglio di mappa.



Immagine n.4 - fabbricato non autorizzato



Immagini n.5 e 6 - Foto 4 fabbricato non autorizzato

Il secondo corpo (Immagini da n.7 a 17) è distinto al catasto terreni al **foglio n. 46 mappali n. 230,241,242,244,246,247,249,313,259, di Ha 02.01.18.**

Esso è costituito da un unico corpo di forma irregolare, e risulta situato nella zona estrattiva D2.1 (aree estrattive di seconda categoria) del Piano Urbanistico comunale del comune di Orsei.

Il terreno non risulta delimitato da recinzioni lungo tutto il suo perimetro.



Immagine n.7 - Foto aerea area industriale/artigianale

Su di esso insiste una costruzione adibita a capannone artigianale (mappale n.313) regolarmente autorizzato, mentre la restante area è adibita a deposito di materiale vario (rifiuti inerti, scarti di lavorazione, materiale lavorato, ecc...).

Nella zona sud, insiste una costruzione non autorizzata (immagini n.16 e 17) di superficie pari a circa 50 mq.



Immagine n.8 - Entrata lotto terreno



Immagine n.9 - piazzale capannone (est)



Immagine n.10 - Piazzale capannone



Immagine n.11 - entrata uffici (est)



Immagine n.12 - zona sud area di deposito materiale lavorato



Immagine n.13 - zona sud area di deposito materiale lavorato



Immagine n.14 –zona sud area scarti di lavorazione



Immagine n.15 - zona sud area scarti di lavorazione



Immagine n.16 - Foto Costruzione non autorizzata di circa 50 mq



Immagine n.17 - Foto Costruzione non autorizzata di circa 50 mq

2) Esponga eventuali modifiche dei dati catastali intervenute nel corso del tempo eseguendo dove occorre, rilievi fotografici per rappresentare compitamente lo stato del bene, compresi eventuali ambienti interni (se presenti fabbricati);

I dati catastali attuali e le variazioni relative agli immobili in oggetto, sono riepilogati nella seguente tabella

COMUNE	DATI CATASTALI PRECEDENTI	SUP. CATASTALE	DATI CATASTALI ATTUALI	VARIAZIONI
Orosei	Fg. 43, mapp. 115	00.42.02	Fg. 43, mapp. 115	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 230	00.05.73	Fg. 46, mapp. 230	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 241	00.14.24	Fg. 46, mapp. 241	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 242	00.48.61	Fg. 46, mapp. 242	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 244	00.01.56	Fg. 46, mapp. 244	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 246	00.46.04	Fg. 46, mapp. 246	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 247	00.18.48	Fg. 46, mapp. 247	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 249	00.07.82	Fg. 46, mapp. 249	NESSUNA VARIAZIONE
Orosei	Fg. 46, mapp. 235	00.09.15	Fg. 46, mapp. 313	Superficie catastale ettari 00.58.00 Particella censita al catasto fabbricati al Fg.46 mapp.313 subalterno 2 (categoria F/3) e subalterno 3 (categoria D/7). Si allega elaborato planimetrico.
Orosei	Fg. 46, mapp. 240	00.34.50		
Orosei	Fg. 46, mapp. 250	00.12.59		
Orosei	Fg. 46, mapp. 258	00.01.76		
Orosei	Fg. 46, mapp. 259	00.00.72	Fg. 46, mapp. 259	NESSUNA VARIAZIONE

Le particelle catastali 235, 240, 250 e 258, sono state soppresse a seguito di accatastamento del fabbricato artigianale, il quale, risulta attualmente censito al catasto fabbricati con la particella 313 subalterno 2 e 313 subalterno 3. Quest'ultimo comprende anche l'area di pertinenza esterna al fabbricato (vedasi elaborato planimetrico allegato).

La una superficie totale del fabbricato con rispettiva area di pertinenza esterna è pari a 5.800 mq (ettari 00.58.00).

3) Accerti, altresì l'esatta superficie degli immobili e ponga in evidenza eventuali difformità rispetto ai dati catastali;

L'esatta superficie accertata degli immobili è la seguente:

COMUNE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO
Orosei	Fg. 43, mapp. 115	00.42.02	ULIVETO
TOTALE		00.42.02	
Orosei	Fg. 46, mapp. 230	00.05.73	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 241	00.14.24	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 242	00.48.61	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 244	00.01.56	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 246	00.46.04	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 247	00.18.48	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 249	00.07.82	AREA ARTIGIANALE
Orosei	Fg. 46, mapp. 259	00.00.72	AREA ARTIGIANALE
TOTALE		01.43.20	
Orosei	Fg. 46, mapp. 313	00.58.00	FABBRICATO ARTIGIANALE CON AREA DI PERTINENZA
TOTALE		00.58.00	

4) Verifichi la piena disponibilità dei beni da parte del debitore e in caso contrario indichi quali oneri o diritti gravano su di essi;

Il debitore ha la piena disponibilità dei beni oggetto di valutazione, per effetto di atto pubblico del 21/07/2005 a rogito del Notaio [REDACTED] per quanto riguarda il corpo fondiario su cui insiste l'uliveto, mentre per atto pubblico del 25/01/2005 a rogito del Notaio [REDACTED] per la restante parte delle superfici site in area artigianale.

5) Stimi il valore di mercato di ciascun bene e la loro valutazione complessiva indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, allegando a) estratto di mappa con superfici e redditi per i terreni; b) planimetrie NCEU per i fabbricati con indicazioni aggiornate di consistenza e redditi;

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni si è scelto di procedere con la stima sintetica comparativa, basata sul raffronto dei valori di compravendita della zona, e pertanto, utilizzabili come parametro di raffronto. Sono stati consultati anche i dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Nuoro) relativi ai valori agricoli medi anno della Provincia di Nuoro e il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia Nuoro-Ogliastra (edizioni EXEO anno 2013 con rilevazioni anno 2012).

Di seguito viene riportato un prospetto sintetico e riepilogativo dei valori stimati per ciascun immobile.

Immobile n.1 (terreno adibito ad oliveto)

COMUNE	CATASTALI	Ha	TITOLO	QUALITA' CATASTALE	VALORE/HA	VALORE TOT.
OROSEI	FG. 43 MAP. 115	0,42000	PROPRIETA'	SEMINATIVO	€ 23.809,52	€ 10.000,00
TOTALE						€ 10 000,00

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e delle valutazioni eseguite, si ritiene che il “più probabile valore di mercato” del terreno adibito ad uliveto, con riferimento all’attualità, è da ritenersi equo in euro **€ 10.000,00**

Immobile n.2 (area industriale/artigianale)

COMUNE	CATASTALI	Mq	TITOLO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE/MQ	VALORE TOT.
OROSEI	FG. 46 MAP. 230, 241,242,244,246, 247,249,313,259	20.120	PROPRIETA'	AREA ARTIGIANALE	€ 18,00	€ 362.160,00
TOTALE						€ 362 160,00

Il “più probabile valore di mercato” del lotto di terreno adibito ad attività artigianale, con riferimento all’attualità, è da ritenersi equo in euro **€ 362.160,00**

Il valore totale dei beni oggetto di stima è pari ad € 372.160,00

6) Accerti le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni, indicando le generalità dei relativi creditori; accerti inoltre la presenza di altri vincoli iscritti e trascritti sugli immobili.

Le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni e le generalità dei relativi creditori, sono indicate nelle visure ipotecarie allegate.

7) nel caso di costruzioni soggette alla normativa urbanistica:

a) individui e descriva eventuali irregolarità, evidenziando se il proprietario ha provveduto a presentare domanda di sanatoria;

b) qualora le irregolarità edilizie non fossero suscettibili di sanatoria quantifichi la diminuzione del valore dell'immobile valutando;

nonché quant'altro utile ai fini di giustizia.

Immobile censito al foglio 43 particella 115:

Su parte del lotto di terreno adibito ad oliveto ricadente in zona omogenea D2.1 (Aree estrattive di seconda categoria – D2.1 PIA Cave) del Piano Urbanistico comunale del comune di Orosei, insistono delle costruzioni precarie non autorizzate di superficie complessiva pari a circa 200 mq. Le costruzioni, realizzate con materiali di scarto, ricadono su parte della particella oggetto di stima e su parte delle particelle confinanti, ovvero le n. 636, 638, 664 del medesimo foglio di mappa.

Per la suddetta costruzione, non risulta essere stata presentata richiesta di sanatoria. Inoltre, essendo la stessa attualmente adibita a ricovero di animali e fienile e dunque edificata ai fini di un uso diverso da quello previsto dal piano urbanistico comunale, non risulta sanabile.

La diminuzione del valore dell'immobile, è stimata sulla base dei costi di demolizione e smaltimento delle opere abusive, stimati in € 25 a mc. I volumi da smaltire sono pari a circa 100 mc, per un totale pari ad € 2.500.

Immobile censito al foglio 43 particelle 230,241,242,244,246,247,249,313,259:

Sul lotto di terreno insiste un capannone artigianale, regolarmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orosei con C.E. n.90/2005 del 18/07/2005 e variante n.141/2006 del 07/11/2006.

La costruzione è stata realizzata in conformità alle concessioni anzidette. Il lotto ricadente in zona omogenea D2.1 (Aree estrattive di seconda categoria – D2.1 PIA Cave) del Piano Urbanistico comunale del comune di Orosei.

Nella parte sud del lotto (particella 246) insiste una costruzione non autorizzata adibita a

magazzino, di superficie pari a circa 50 mq. Per la suddetta costruzione, non risulta essere stata presentata richiesta di sanatoria. Esaminate le norme di attuazione relative alla specifica sottozona interessata, la costruzione risulta sanabile. La diminuzione del valore dell'immobile è pari al costo di redazione e presentazione del progetto di sanatoria (urbanistica e paesaggistica) e sanzioni connesse, per un totale pari ad € 5.000.

Nuoro, 30/05/2012

Il Consulente Ausiliario

Dott. Agronomo Antonio Madeddu



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI" around the perimeter and "NUORO" at the bottom. A large black rectangular redaction box covers the center of the stamp.

Alla c.a. del Curatore del fallimento

Dott. Pasquale Mereu

Oggetto: Nota esplicativa alla relazione peritale del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] R.F. 4/2019

Il sottoscritto Dott. Agronomo Antonio Madeddu in qualità di tecnico incaricato per lo svolgimento delle operazioni peritali quale consulente ausiliario per la stima dei beni immobili relativo al fallimento in oggetto, in riferimento alla relazione peritale depositata specifica quanto segue:

Per quanto riportato a pag.12 della relazione si specifica che:

Le particelle catastali 235, 240, 250 e 258, sono state soppresse a seguito di accatastamento del fabbricato artigianale, il quale, risulta attualmente censito al catasto fabbricati con il numero 313 subalterno 2 e 313 subalterno 3. La particella 313 comprende oltre al corpo di fabbrica anche l'area di pertinenza esterna al fabbricato, così come si evince dall'elaborato planimetrico allegato alla relazione.

Le particelle catastali 242, 246 e 249 sono state soppresse.

La particella 242 ha variato il suo identificativo con il numero 355 la cui superficie è rimasta invariata.

Le particelle 246 e 249 sono state accorpate e hanno originato il numero 356 di superficie totale pari a ettari 00.53.86

Per quanto riportato a pag.15 della relazione si specifica che: l'immobile del lotto n.2 è censito al foglio 46 (e non 43) con le particelle catastali 230,241,242,244,246,247,249,313,259.

Si dichiara che l'identificazione attuale dei cespiti secondo gli attuali estremi catastali è la seguente:

Cespite n.1 (terreno adibito ad oliveto)

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALE
Orosei	TERRENI	43	115	00.42.02

Cespite n.2 (area industriale/artigianale)

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALE
Orosei	TERRENI	46	230	00.05.73
Orosei	TERRENI	46	241	00.14.24
Orosei	TERRENI	46	355	00.48.61
Orosei	TERRENI	46	244	00.01.56
Orosei	TERRENI	46	356	00.53.86
Orosei	TERRENI	46	247	00.18.48
Orosei	TERRENI	46	313	00.58.00
Orosei	TERRENI	46	259	00.00.72

Nuoro, 05/07/2024

Dott. Agronomo Antonio Madeddu



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp is partially obscured by a black square redaction. The visible text on the stamp includes "ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI" around the top edge and "* NUORO *" at the bottom. The signature is written in a cursive style across the stamp.