

TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Fallimentare
Reg. Fall. N° 09 /2016

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Cristina Lapi

Curatore:

Dott.ssa **MARIA LAURA CUGURULLO**
CAGLIARI

Società Fallita:

.....
08100 Nuoro
P.IVA: 00 725 800 916

Estensione al socio accomandatario:

.....

Sede:

Corso Garibaldi N. 158
08100 - Nuoro

Data:

29 marzo 2017

C.T.U.:

Dott. Arch. **GIOVANNI DETTORI**



TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Fallimentare

Reg. Fall. n. 09 /2016

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Maria Cristina Lapi

Fallimento:

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

• PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Cristina Lapi, Giudice Delegato per il fallimento su indicato, disponeva una consulenza tecnica relativa al fallimento in oggetto, autorizzando la nomina del sottoscritto C.T.U. Arch. Giovanni Dettori, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Nuoro al N° 192 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Nuoro, da parte della Dott.ssa Maria Laura Cugurullo, Curatrice Fallimentare con studio in Cagliari. All'atto della nomina del sottoscritto C.T.U. avvenuta presso il Tribunale di Nuoro in data **12 dicembre 2016**, veniva posto il seguente quesito:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ;

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta ;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) descriva, previo necessario accesso, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente : la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno) , caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

4) provveda all'identificazione catastale di ciascun immobile accertando, altresì, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano , interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 678/01; indichi in particolare glie estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascun di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 e alla stima della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

10) accerti se l'immobile sia libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultino registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione

opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza , la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

13) accerti l'esistenza di vincoli o oneri (di natura anche condominiale) distinguendo ed indicando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare, ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali, sequestri e trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso ;
- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con l'indicazione di estremi, anche sulla scorta della relazione notarile;

14) rilevi l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche) o usi civici , evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto,

15) determini :

- il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento;
- analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, altri oneri o pesi, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile,
- il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni prefigurando altresì le diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota;

DISPONE che l'esperto:

- a) **comunichi** alle parti a mezzo posta o fax l'inizio delle operazioni peritali;
 - b) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - c) **invii** a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - d) **intervenga all' udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;
 - e) **depositi almeno dieci giorni prima** dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea , sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - f) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori,parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - h) **alleghi**, altresì ,attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;
 - i) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - j) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;
- Autorizza** il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati) .

INDICE

1) PREMESSA.....	pag 1
• SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	pag 5
• SOCIETA' FALLITA.....	pag 6
• DESCRIZIONE DEI MAPPALI PIGNORATI.....	pag 6

RISPOSTA AI QUESITI

2) RISPOSTA AL 1° QUESITO: <i>relativo alla verifica dei documenti presenti, alla predisposizione e a nuova acquisizione di nuova documentazione.....</i>	pag 6
• 2.a) VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI.....	pag 6
• 2.b) PROVENIENZE.....	pag 6
• 2.c) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.....	pag 7
• 2.d) AQUISIZIONI.....	pag 7
3) RISPOSTA AL 2° E 3° QUESITO: <i>riguardante la descrizione del bene.....</i>	pag 7
4) RISPOSTA AL 4° E 5° QUESITO: <i>relativo all' identificazione catastale del bene e riscontro con i dati del pignoramento.....</i>	pag 8
• 4.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag 8
• 4.b) STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....	pag 8
• 4.c) AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI.....	pag 9
5) RISPOSTA AL 6° E 7° QUESITO: <i>relativo all' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità urbanistica.....</i>	pag 9
6) RISPOSTA AI QUESITI 8° E 9°: <i>sulla possibilità di vendita in lotti.....</i>	pag 9
7) RISPOSTA AL 10° E 11° QUESITO sullo stato di possesso dell'immobile.	“
8) RISPOSTA AL 12° E 13° ossia sull'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene.....	pag10
9) RISPOSTA SUL QUESITO 14° ossia sull'esistenza di diritti demaniali o usi civici.....	pag10
10) RISPOSTA SUL QUESITO 15° riguardante la stima del valore del bene.....	pag10
SINTESI.....	pag13

1.a) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, effettuando la consultazione del fascicolo di causa, facendo copia di tutta la documentazione ed esaminando la controversia, quindi, attraverso vie brevi ha informato:

1.b) LA SOCIETA' FALLITA

..... con sede in Nuoro, fallimento esteso a, socio accomandatario. Il contatto è avvenuto per via diretta, attraverso Sig., in comunione legale dei beni con essa e socio accomandante della società.

Il Sig., si è reso immediatamente disponibile, permettendo il regolare svolgersi dei sopralluoghi per la verifica della sussistenza dei beni e accompagnando in parte il sottoscritto direttamente sui luoghi.

1.c) DESCRIZIONE DEI MAPPALI COINVOLTI:

Nuoro - fog. **45**, map.**1343** sub.**5** - **6: A/3** NUORO, VIA SEBASTIANO SATTA n.31 - CORSO GARIBALDI n. 66, P.T/1 e P. 2-3.
Piena Proprietà per 1/1 della soc., con sede in Nuoro.

RISPOSTA AI QUESITI:

2) RISPOSTA AL 1° QUESITO: RELATIVO ALLA VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI, ALLA PREDISPOSIZIONE E ACQUISIZIONE DI NUOVA DOCUMENTAZIONE.

2.a) VERIFICA DEI DOCUMENTI PRESENTI

Nel fascicolo è presente:

- 1) Visure catastali.

2.b) PROVENIENZE:

NUORO, VIA SEBASTIANO SATTA n.31, CORSO GARIBALDI n. 66, P.T/1 e P. 2-3.
fog.45, map.1343 sub. 5 – 6, A/3:

20 febbraio 2009 – Compravendita ricevuta dal notaio Sandro Trubbas repertorio 356/285. La soc. acquista la piena proprietà per 1/1 da erediTrascritta il 24/02/2009, R.P. 1432 e R.G. 1855.

2.c) ELENCO DELLE INSCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

La ricerca è stata svolta presso l'ufficio provinciale dei Pubblici Registri di Nuoro. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, è emerso:

Ipoteca Volontaria, tutt'ora attiva, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Immobili situati a Nuoro, Iscrizione Contro del 24.02.2009, R.G.1856, R.P.227.

Ipoteca Legale, del 19.10.2015, R.P.928, R.G.8589 derivante da Ruolo, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA. Repertorio 686/7415 del 15.10.2015.

Sentenza di Fallimento: In Fase di Trascrizione.

2.d) ACQUISIZIONI:

Visure Storiche
Stralcio planimetria catastale
Stralcio aerofotogrammetrico
Progetti
Titoli edilizi

3) RISPOSTA AL 2° E 3° QUESITO: *RIGUARDANTE LA DESCRIZIONE DEL BENE, LA TIPOLOGIA ED IL CONTESTO IN CUI SI TROVA.*

LOTTO A

ABITAZIONE Piano T e 1°, situato nel C.SO GARIBALDI n° 66 - NUORO.
fog. 45, map.1343, subalterno 5, Cat. A/3.

Locale ad uso abitativo di mq tot. 60.33. Attualmente non ha i requisiti minimi per la funzione ad uso abitativo, infatti non è presente un servizio igienico. E' costituito da un immobile al PIANO PRIMO al quale si accede dal vano scala esterno. E' compreso un corpo minore, accessibile dal cortile comune.

Cucina mq 9.45, Soggiorno mq 11.31, letto mq 10.56, cantina mq 12.39, deposito mq 5.43.

Si Tratta di un immobile con problemi di accesso. Posto all'interno dell'isolato fra la Via Satta e il C.so Garibaldi, in origine facente parte di un'unica proprietà con affaccio al P.T. sulla via del Corso, è datato (l'ultima ristrutturazione risale al 1955).

Per L'acquisto del bene, la ".....", è ricorso ad un Istituto finanziario, il quale è intervenuto applicando all'immobile un regime di "Locazione Finanziaria" che ha portato all'intestazione di uno dei quattro subalterni, proprio alla Banca.

Il **subalterno 4** intestato a **MEDIOCREDITO ITALIANO SPA** (proveniente per fusione e incorporazione di "Intesa Sanpaolo S.p.a. e successivamente Leasint S.p.A.") attualmente titolare con piena proprietà di 1/1 per atto del notaio Sandro Trubbas del 20/02/2009 rep. 355/284, Trascritto al R.G. 1920 R.P.1480.

Corrisponde alla parte di immobile posta a Piano terra con affaccio sul C.so Garibaldi. L'attraversamento di questo locale permetterebbe di raggiungere gli altri subalterni, ossia il sub. 3 (bene comune) e **sub. 5 e 6** oggetto dell'attuale vendita.

Tale problema potrà essere risolto attraverso una cessione di una parte di proprietà del sub 4, o delle Ditte confinanti.

LOTTO B

ABITAZIONE Piano 2° situato nel C.SO GARIBALDI n° 66 - NUORO.

fog. 45, map.1343 sub. 6: A/3

Si Tratta di un immobile (come per il sub 5) in cui sussistono per gli stessi motivi i problemi di accesso. Possiede inoltre un bagno senza areazione diretta.

ALLOGGIO mq 64.89 lordo: Soggiorno mq 19.58, Cucina mq 8.64, Bagno mq 3.08, Atrio mq 3.52, letto mq 16.21, Terrazza mq 45.40.

E' fatiscente, ben illuminato, non possiede riscaldamento ma un camino sul soggiorno. La terrazza si affaccia sul C.so Garibaldi, infissi lignei datati.

4) RISPOSTA AL 4° E 5° QUESITO: RIGUARDANTE L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE, AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI.

4.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili oggetto della vendita visitati dallo scrivente, risultano censiti e identificati al Catasto Fabbricati e terreni dei rispettivi comuni di appartenenza censuaria.

4.b) STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La storia catastale degli immobili è stata ricostruita dal sottoscritto attraverso il recupero delle visure storiche e degli estratti di mappa originali.

Per la costituzione degli attuali mappali, sono stati soppressi della particella 1343 il sub. 1 e 2, del foglio 45 i mappali 1399, 1402 e 2851.

4.c) AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI:

In risposta al 5° quesito il sottoscritto evidenzia, che le intestazioni catastali dei lotti di vendita sono aggiornate.

RISPOSTA AL 6° E 7° QUESITO, RIGUARDANTE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E LA REGOLARITÀ URBANISTICA.

LOTTO A e LOTTO B

L'edificio che comprende i due Lotti di vendita, è distinto in al NCEU al **fog. 45, map.1343 sub. 5 – 6 : A/3**. Ricade in **Zona Territoriale Omogenea "A1"** in pieno centro matrice, C.so Garibaldi n. 66, "zona a vocazione Commerciale e Residenziale di Nuoro.

E' un immobile che non ha subito ristrutturazioni in tempi recenti.

Il sottoscritto alla luce dello stato dell'edificio, ha recuperato i progetti originari che hanno portato allo stato attuale.

Il Progetto risale al 17.06.1955 "*Sopraelevazione della casa di abitazione sita in Nuoro al Corso Garibaldi n°66*". Tale progetto ha espresso parere Sfavorevole (21.6.1955), per motivi igienico-sanitari.

Successivamente la Commissione Edilizia nella seduta del 7.7.1955, ha espresso un parere Favorevole. In questi anni non veniva prodotto un vero e proprio "Titolo Concessorio", ma si prende per buono il parere della commissione.

La realizzazione dei lavori risulterebbe coerente col progetto approvato, tranne nelle compartimentazioni interne.

5) RISPOSTA AL 8° E 9° QUESITO: SULLA POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI E SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO PRO QUOTA.

In Risposta all' 8° quesito ossia sulla possibilità di vendita in Lotti, il sottoscritto afferma che:

Il sottoscritto avendo analizzato il compendio nella sua totalità, ha individuato due LOTTI di vendita, coincidenti ciascuno con i subalterni 5 e 6.

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto, non risultano ulteriori Lotti individuabili o frazionabili oltre a quelli oggetto della vendita.

6) RISPOSTA AL 10° E 11° QUESITO: SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

LOTTO A e B: Attualmente non sono abitati. Al loro interno (in parte), vi sono materiali e prodotti riferibili all'attività del commercio (espositori e prodotti) del proprietario.

7) RISPOSTA AL 12° E 13° QUESITO: SULL' ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.

Non risultano al sottoscritto particolari vincoli gravanti sugli immobili oggetto della stima. Comunque nessuno fra quelli indicati nel quesito n°12.

Riassumendo i vincoli a carico dell'acquirente sono:

LOTTO A e B: E' prioritario e sarà a carico dell'acquirente, stabilire un accordo con le ditte confinanti al fine di risolvere il problema dell'accesso sui due lotti di vendita. Non sono evidenti altri vincoli o limitazioni sugli altri immobili ad esclusione di quello sopra indicato.

8) RISPOSTA SUL 14° QUESITO: SULL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.

In capo agli Immobili oggetto della vendita, non risultano allo scrivente diritti demaniali o usi civici.

9) RISPOSTA SUL 15° QUESITO: RIGUARDANTE LA STIMA DEL VALORE DEL BENE.

La stima del valore di mercato dei beni in questione, sottoposti ad esecuzione immobiliare forzata, viene effettuata attraverso il procedimento di stima comparativo diretto.

Per ciò che riguarda le fonti di informazione:

Il prezzo è scaturito da un confronto fra le quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (dati che coinvolgono zone fra loro molto diverse) e le effettive quotazioni recuperate dal sottoscritto attraverso i contatti con operatori del settore immobiliare.

Per ciò che riguarda il criterio di stima:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- Balconi scoperti sino a 10 mq da 0,20 a 0,30
- Logge coperte sino a 10 mq da 0,30 a 0,50
- Terrazze sino a 30 mq da 0,20 a 0,40

LOTTO A

ABITAZIONE Piano T e 1°, situato nel C.SO GARIBALDI n° 66 - NUORO.
fog. 45, map.1343 sub. 5: A/3.

Benché in una posizione di pregio, nel cuore del centro matrice, presenta numerose criticità tra le quali l'impossibilità (attualmente) di accesso alla corte comune e quindi agli alloggi, dalla via del Corso. Attualmente il passaggio è possibile solo attraversando altra proprietà. Considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di questa e, dopo aver verificato tutti gli aspetti, è stato individuato dal sottoscritto un prezzo di mercato corrispondente a EURO **1400,00 al mq.** di superficie commerciale.

ABITAZIONE, Piano T e 1°, C.SO GARIBALDI n° 66 – NUORO, **EURO/mq 1400.00**

Corpo	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Cantina (P.terra)	12.40	0.20	2.48
Abitazione	42.51	1.00	42.51
Deposito	5.74	0.20	1.14
Corte comune (1/3)	29.51	0.333	9.82
Totale sup. commerciale mq.			55.95

Da cui il Valore del LOTTO A:

55.95 mq X 1400,00 = € 78.330,00 x K_{dep} con K_{dep} = 0.80 coefficiente di deprezzamento ottenuto valutando la mancanza di servizi igienici, la vetustà e lo stato di conservazione generale del fabbricato.

$$€ 78.330,00 \times 0,80 = € \mathbf{62.664,00}$$

Diconsi:

Euro SESSANTADUEMILASEICENTOSESSANTAQUATTRO / 00

LOTTO B

ABITAZIONE Piano 2°, nel C.SO GARIBALDI n° 66 - NUORO. **EURO/mq 1400.00**

Corpo	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Alloggio	64.89	1.00	64.89
Terrazza scoperta	45.40	0.50	22.70
Corte comune (1/3)	29.51	0.333	9.82
Totale sup. commerciale mq.			97.41

Da cui il Valore del LOTTO B:

97.41 mq X 1400,00 = € **136.374,00** x K_{dep} con K_{dep} = 0.90 coefficiente di deprezzamento ottenuto valutando, la vetustà e lo stato di conservazione del fabbricato.

$$€ 136.374,00 \times 0,90 = € \mathbf{122.736,60}$$

Diconsi:

Euro CENTOVENTIDUEMILASETTECENTOTRENTASEI / 60

SINTESI:

• **CREDITORE:**

INSIEME DEI CREDITORI COSTITUENTI LA MASSA FALLIMENTARE

• **FALLIMENTO:**

“soc.” con sede in C.so Garibaldi n. 72 cap. 08100 in Nuoro, fallimento esteso a, socio accomandatario, in comunione legale col coniuge.

• **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

LOTTO A e B: Nuoro - fog. 45, map.1343 sub.5 - 6: A/3

• **E' COSTITUITO DA:**

LOTTO A
LOTTO B

• **PROVENIENZA:**

fog.45, map.1343 sub. 5 – 6, A/3:

20 febbraio 2009 – Compravendita ricevuta dal notaio Sandro Trubbas repertorio 356/285. La soc.acquista la piena proprietà per 1/1 da erediTrascritta il 24/02/2009, R.P. 1432 e R.G. 1855.

• **PRATICHE DA FARE:**

Nessuna.

• **PREZZO BASE:**

LOTTO A:

€ 62.664,00

Diconsi:

Euro SESSANTADUEMILASEICENTOSESSANTAQUATTRO / 00

LOTTO B:

€ 122.736,60

Diconsi:

Euro CENTOVENTIDUEMILASETTECENTOTRENTASEI / 60

TRIBUNALE DI NUORO
Sezione Fallimentare

REGISTRO FALLIMENTARE n°. 09/2016
Giudice Delegato **Dott.ssa Maria Cristina Lapi**

Da tali valore viene ricavato il **valore dell'usufrutto** utilizzando la tabella ufficiale (rapportata al nuovo tasso legale del 3%, in vigore dal 1/1/2010) che il fisco applica ai fini del calcolo delle imposte sul trasferimento della nuda proprietà.

Ritenendo con tale conclusione di aver dato risposta ai quesiti posti, il sottoscritto C.T.U. Arch. Giovanni Dettori, nel ringraziare per la fiducia a lui accordata, rassegna la presente relazione tecnica rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti e rimandando per una completa illustrazione della presente ai seguenti:

ALLEGATI:

ALL.

- 1 - 6 Rilievo Fotografico dei lotti di vendita
- 7 - Planimetria Catastale
- 8 - Ortofoto
- 9 - Pianta LOTTO A
- 10 - Pianta LOTTO B
- 11 - Parere commissione edilizia

IL C.T.U

Nuoro, 29 marzo 2017

Dott. Arch. Giovanni Dettori

ALLEGATI



Foto 1: Esterno, C.so Garibaldi



Foto 2: LOTTO A interno P.T/1°



Foto 3: LOTTO A Interno



Foto 4: LOTTO A Piano T/1°



Foto 5: LOTTO A Piano 1°



Foto 6: LOTTO A Piano T



Foto 7: LOTTO B



Foto 8: LOTTO B



Foto 9: LOTTO B



Foto 10: LOTTO B (solo P. 2°) C,so Garibaldi



Foto 11: LOTTO B, interno



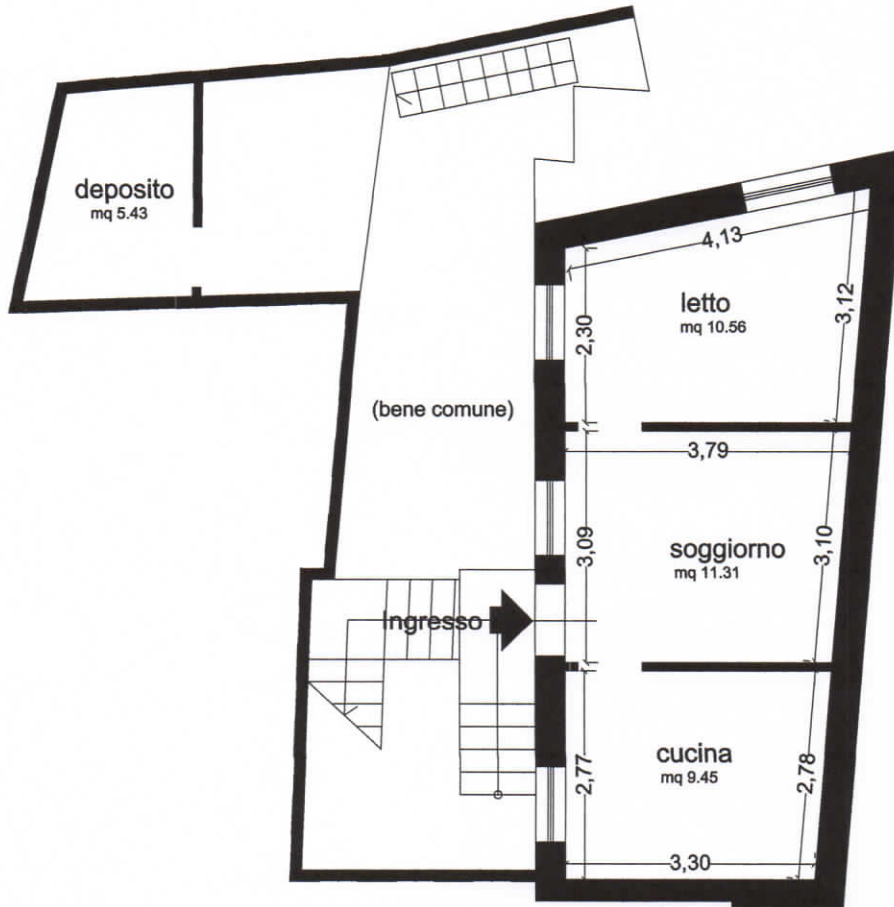
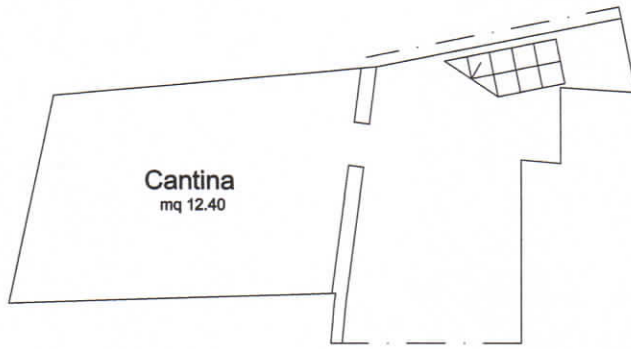
Foto 12: LOTTO B, terrazza



Documento 1: Planimetria catastale
NUORO - fog. 45 map. 1343



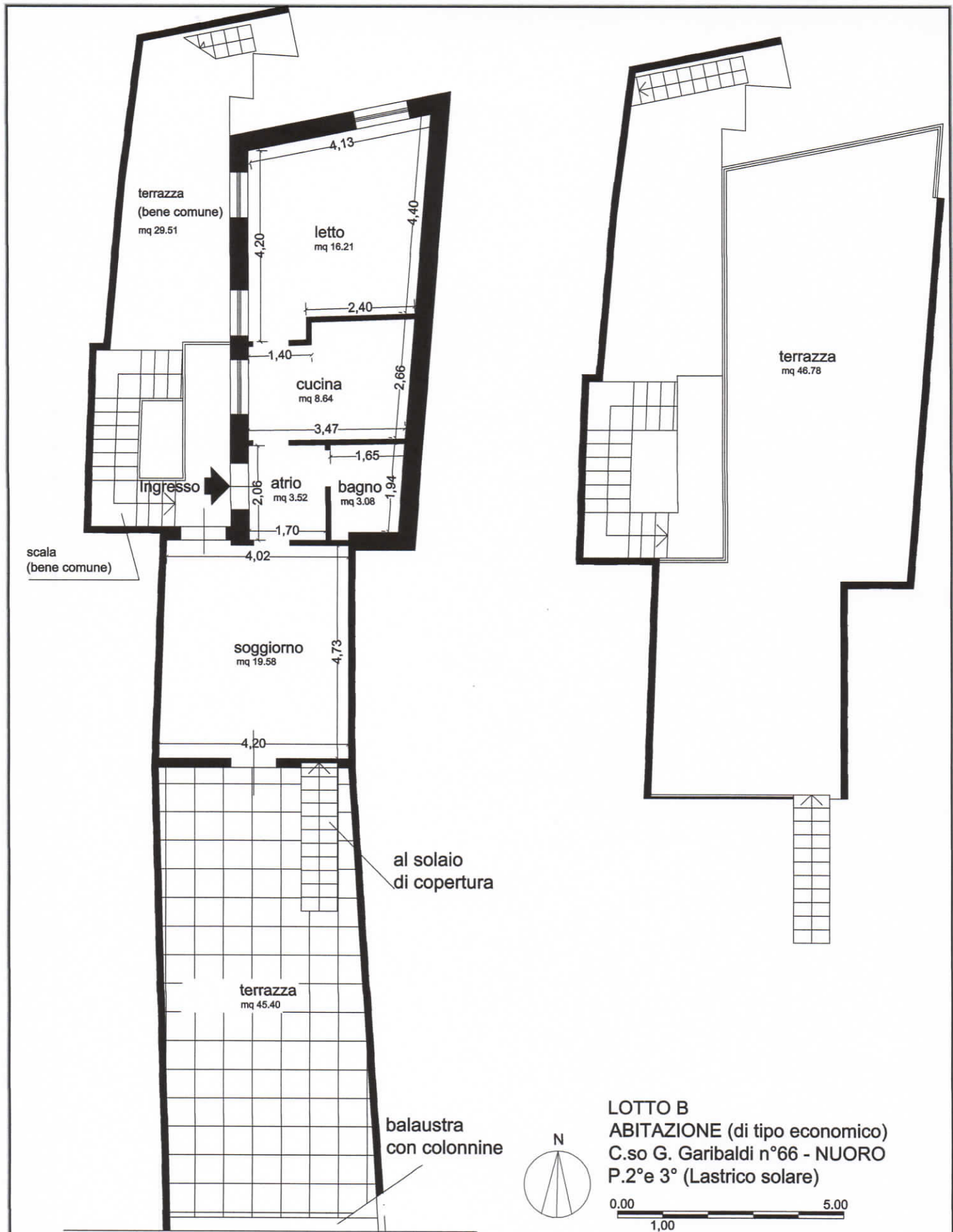
Documento 2: ORTOFOTO
NUORO - fog. 45 map. 1343



LOTTO A
ABITAZIONE (di tipo economico)
C.so G. Garibaldi n°66 - NUORO
P.T/1°



Documento 3: LOTTO A – P. PIANO T/1°
NUORO - fog. 45 map. 1343



CORSO GARIBALDI

Documento 4: LOTTO B - Piano 2°

NUORO – fog. 45 map. 1343

COMUNE DI NUORO

===

La Commissione Edilizia, nella seduta del

21/6/955

21-6-88

ha espresso il seguente parere:

Favorevole in quanto il T.p. piano
ha una cucina e un gabinetto privi di
areazione e illuminazione diretta
dall'esterno.

Il Presidente

I Componenti

[Handwritten signatures of the Commission members]

Il Segretario

La Commissione Edilizia, nella seduta
del 7/7/955, ha espresso parere
favorevole

I Componenti

Il Presidente

[Handwritten signatures of the Commission members]

Documento 5: Esito Commissione Edilizia

NUORO - fog. 45 map. 1343