

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

**TRIBUNALE DI NUORO**

Procedura Fallimentare n. 15/2013 R.F.

Giudice Delegato: Dr.ssa Carlotta Bruno

Curatore Fallimentare: Dr.ssa Stefania Mureddu

\* \* \* \* \*

**RAPPORTO DI STIMA**

\* \* \* \* \*

**LOTTO 2**

**FABBRICATO SITO IN NUORO ALLA VIA F.LLI BANDIERA**

**Foglio 45 Particella 2001 Subalterno 4**

**DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento disposto su più livelli, edificato alla via F.lli Bandiera 9 e ricadente all'interno del perimetro del centro storico del centro abitato di Nuoro, più precisamente in una traversa del Corso Garibaldi.

Il contesto ove il bene sorge è gradevole e rilassante, raggiungibile percorrendo stretti vicoli ricoperti di ciottoli, ammirando antiche case in pietra, cortili, portici e piazzette che si aprono quasi inaspettatamente.

Il prospetto principale del fabbricato, peraltro l'unico visibile, risulta essere finito e con portone di ingresso originario in legno, in perfetta sintonia architettonica e temporale con la pavimentazione a ciottolato della via in cui risiede.

L' appartamento, con ingresso a quota strada e sviluppo ai

via Monsignor Cogoni 65 - Nuoro  
geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it  
329 3238339

## GEOMETRA SOFIA BISCU

piani ammezzato, primo e secondo, gode di un'ottima esposizione in quanto, nonostante il proprio contesto di insediamento sia in quella parte di territorio comunale di più antica e complessa formazione, esso risulta libero sia sul fronte che sul retro, con possibilità di affaccio su aree di corte; nonché impreziosito da due ampie terrazze al piano secondo.

L'accesso allo stesso avviene dalla via F.lli Bandiera ove dall'atrio a piano strada, una scala interna conduce ai piani superiori.

Dal pianerottolo del piano ammezzato, tramite una porticina di ridotte dimensioni, si accede ad uno studiolo avente quota di pavimento inferiore a quella del pianerottolo.

Lo stesso si presenta di forma regolare e rettangolare, dotato di finestra con affaccio alla pubblica via e di una porta retrostante che presumibilmente, (in sede di sopralluogo non è stato possibile accedervi), conduce ad un ballatoio.

La geometria degli ambienti che compongono l'appartamento è tipica del tessuto urbano storico, è infatti possibile visitare e vivere gli stessi solo per attraversamento, poiché disposti in linea, all'interno di una struttura muraria stretta e allungata.

L'edificazione del valutando bene, avvenuta durante il decennio successivo alla fine della Seconda Guerra Mondiale, incarna l'idea di rinascita concependo l'architettura in virtù dello stretto necessario, da qui si rinvergono oggi ambienti realizzati

## GEOMETRA SOFIA BISCU

con una impronta minimalista e priva di accorgimenti confortevoli.

I vani principali sono tutti disposti al piano primo, ove trovano sistemazione la cucina, dotata di balcone fronte strada e ballatoio sul lato interno del fabbricato, il soggiorno, la camera da letto, il servizio igienico e il ripostiglio, questi ultimi quattro disposti in linea e comunicanti.

Al piano secondo trovano invece collocazione due ampie terrazze scoperte ed un servizio igienico con interposto antibagno, che funge anche da passaggio per una delle due aree scoperte.

Le rifiniture interne ovvero il gres porcellanato dei rivestimenti e della pavimentazione, seppur di qualità dozzinale, sono riconducibili ad un'epoca più recente rispetto a quella di edificazione, che invece si identifica nei materiali utilizzati a rivestimento della scala rivestita in lastre di marmo, oramai lise dall'utilizzo, e della pavimentazione dei pianerottoli realizzata in marmette di graniglia.

Gli infissi esterni rappresentano la testimonianza dello scorrere del tempo ove in epoche diverse, individuabile dalla fattura e materiale degli stessi, hanno subito la sostituzione, lasciando l'originario solo nella finestra del ripostiglio al piano primo, che la si rinviene in legno, monovetro e con scurino interno ad anta cieca e sul portoncino di ingresso a quota strada; gli altri talvolta in alluminio color oro, monovetro e con persiana, talvolta in pvc con vetro camera e persiana, talvolta porta a battente in ferro con e senza vetro. Gli infissi interni in legno tamburato

## GEOMETRA SOFIA BISCU

tinteggiati di bianco.

Gli impianti si rinvengono non funzionanti. L'impianto idrico e quello elettrico risultano essere slacciati dalla pubblica rete, mentre quello termico, costituito da apparecchi riscaldanti quali termosifoni in alluminio, privi di caldaia di alimentazione. L'acqua calda sanitaria, qualora funzionante, verrebbe prodotta con scaldabagno elettrico presente nei servizi igienici.

La condizione strutturale manutentiva nella quale si rinviene l'immobile, sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione (pavimenti, pareti, soffitti), che per gli impianti, nonché per la salubrità degli ambienti, è da ritenersi in mediocre stato di conservazione.

Sono presenti fenomeni infiltrativi di rilevanza considerevole per intensità ed estensione negli ambienti della cucina, soggiorno e servizio igienico, ove si rinviene lo sfarinamento degli intonaci e presenza di muffe e, nello studiolo, di entità tale da aver provocato lo sfondellamento del solaio.

### LA CORRISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare è catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nuoro, al foglio 45 particella 2001, subalterno 4 (derivante dalla soppressione dei subalterni 1, 2 e 3) di categoria A/2, classe 1, avente una consistenza di 12,5 vani, una superficie catastale pari a 220,00 mq, escluse aree scoperte 209,00 mq e di rendita catastale pari a € 1.194,31 di proprietà per una quota pari a 10/110.

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

Doveroso precisare che la corrispondenza catastale che si va ad accertare, e conseguentemente asseverare, è relativa a quanto la scrivente ha visionato sui luoghi, e che a cura della Parte interessata dalla Procedura è stata indicata quale unità immobiliare di proprietà.

Per tutto quanto sopra, così si relaziona:

L'immobile, non risulta essere correttamente individuato in mappa così come non risulta essere correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico.

La mappa differisce per ingombro e conformazione.

L'elaborato planimetrico viene indicata con la particella 2009 sub 7 una porzione del bene, proiettata ai piani primo e secondo, che però non è presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) inoltre, il medesimo documento rappresenta il piano terra di sagoma differente e omette l'esistenza del piano ammezzato.

Lo stato di fatto non risulta essere coerente con la planimetria agli atti depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio), ovvero:

- Il piano terra che sui luoghi si rinviene costituito dal solo atrio di ingresso, viene diversamente rappresentato con annessi portico, corte e cantina che per altro non sono comunicanti;
- Il piano ammezzato che sui luoghi si rinviene costituito dal solo vano con destinazione di studio, viene

## GEOMETRA SOFIA BISCU

diversamente rappresentato con annessi balcone, wc, soggiorno, pranzo, cucina e erroneamente denominato “piano primo”;

- Il piano primo differisce per la sola destinazione d’uso indicata in due vani ed erroneamente denominato “piano secondo”;

- Non viene rappresentato il piano secondo, composto da servizio igienico, antibagno e terrazze.

Il tutto regolarizzabile con la predisposizione di una pratica di Allineamento Mappa e due pratiche Docfa (Catasto Fabbricati), una di frazionamento al fine di individuare correttamente la porzione di immobile di proprietà in capo alla Procedura, e conseguentemente individuare con altro riferimento quanto di proprietà di terzi; l’altra per ampliamento, al fine di rappresentare in mappa il piano secondo.

Il tutto, previa verifica delle proprietà (attività propedeutica alla predisposizione della pratica di frazionamento), per un onorario professionale pari a € 2.000,00, spese comprese.

### LA NORMATIVA URBANISTICA

L’intero fabbricato, di cui il bene oggetto di valutazione ne è parte integrante, ricade all’interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea “A – Centro Storico, sottozona B”, nonché all’interno del perimetro del Centro Matrice sottozona “A1/1”, del vigente Piano Urbanistico Comunale.

La Zona A, ricomprende le parti del territorio interessate da

## GEOMETRA SOFIA BISCU

agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il perimetro Centro Matrice individua la sottozona “A1”, ove il bene ricade, quale area urbana in cui risiedono gli edifici di più antica formazione, ovvero la maglia urbanistica caratterizzante il nucleo Originario di Nuoro.

Il Piano Particolareggiato meglio individua il fabbricato, classificandolo all'interno della Sub Zona B “Ponte e Ferru” all'Isolato 12, Unità Edilizia 11, risalente all'edilizia Post Bellica - edifici alterati o di recente edificazione.

L'edificazione dello stesso, in riferimento a quanto desunto dall'interrogazione effettuata al portale informatico Sardegna Mappe – Foto Aeree, risulta essere risalente agli anni precedenti al 1940 (scatto 1940/1945), poiché all'epoca già si rinviene quanto edificato.

Detta edificazione avviene, così come all'epoca consentito, in assenza di titolo edilizio, e successivamente, nel 1958, viene presentata una richiesta di autorizzazione per opere di “ammodernamento piano terra prima e secondo” che ottiene parere favorevole dalla Commissione Edilizia del 10.07.1958, ma alla stessa non viene dato seguito con il rilascio della Concessione Edilizia (fascicolo 323/3).

Detta condizione, che risulta conforme sotto il profilo

## GEOMETRA SOFIA BISCU

urbanistico se si inquadra temporalmente l'edificazione negli anni ante 1942, diversamente però la si deve considerare in virtù di quanto rappresentato nel progetto di ammodernamento succitato.

La grafica progettuale, seppur corrispondente per conformazione e sagoma al fabbricato, rappresenta in parte quanto oggi rinvenibile sui luoghi, ovvero i due ingressi indipendenti e un passaggio comune al piano terra (anche a dimostrazione della pluralità di proprietà nel fabbricato), ma anche opere difformi e opere mai realizzate (copertura a tetto).

La discordanza dello stato di fatto rinvenuto, con quanto rappresentato nella richiesta di autorizzazione all'ammodernamento, che ne cristallizza quanto realmente edificato nel 1958, è regolarizzabile secondo le vigenti normative urbanistiche con la predisposizione di una pratica di Accertamento di Conformità con pagamento di sanzioni amministrative, il cui importo è pari a € 3.500,00 compresi oneri professionali e spese.

### VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione, ed in riferimento alla normativa urbanistica vigente, è necessario determinare la consistenza del costruito, ovvero:

APPARTAMENTO MQ. 148,50

BALCONI P.1 MQ. 3,00 (SUP. RAGGUAGLIATA (MQ 11,60 X COEFF. 0,25)

TERRAZZE P.2 MQ. 13,20 (SUP. RAGGUAGLIATA MQ 52,70 X COEFF. 0,25)

Il tutto per una superficie convenzionale pari a mq. 165,00 (mq. 164,70).

## GEOMETRA SOFIA BISCU

Definita la consistenza e le caratteristiche dell'immobile di che trattasi, si può passare alla determinazione del suo più probabile valore di mercato che scaturirebbe da una libera contrattazione, in applicazione dei metodi suggeriti dalla prassi estimale.

Stante la buona attività del mercato immobiliare del comune di Nuoro, si ritiene congruo, attesa la moltitudine di dati comparabili, applicare il metodo così detto di "confronto".

Si assumeranno a base della valutazione quei dati economici che scaturiscono da recenti atti di compravendita (immobile adiacente) effettivamente avvenuti, proposte di compravendita rinvenibili dai più comuni siti presenti in rete (siti nella prospiciente Piazza Marghinotti), e da ponderare ai valori rinvenibili dalle aspettative del mercato, dai valori conoscitivi ed ai fini fiscali della Agenzia delle Entrate, oltre ai rilevamenti trasfusi dalle statistiche de "Borsino Immobiliare".

I molteplici elementi economici rinvenuti saranno oggetto di valutazione, comparati e proporzionati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili oggetto di indagine, rapportate all'oggetto di valutazione.

La risultante emersa ha portato a determinare un valore univoco pari €/mq 800,00 da applicarsi alla superficie convenzionale così come quantificata.

Poiché il dato economico scaturito, è relativo a immobili simili per dimensione, insediamento (medesimo isolato) e stato conservativo mediocre, non si ritiene di doverlo ragguagliare al

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

coefficiente di età, qualità e stato, il quale ha la funzione di apportare, per dette caratteristiche correzioni proporzionali di cui la stima necessita.

Da qui:

$$\text{Valore di Mercato } \text{€}/\text{mq } 800,00 \times \text{superficie mq } 165,00 = \\ \text{€ } 130.000,00 \text{ (€132.000,00)}$$

Al valore così determinato si andrà a detrarre € 2.000,00 per costi di regolarizzazione catastale, € 3.500,00 per costi di regolarizzazione urbanistica, non è invece dovuta la richiesta di Agibilità poiché trattasi di immobile privo dei requisiti; così determinando un valore all'attualità di € 124.500,00, ovvero € 120.000,00.

Il tutto per una quota in capo al Fallimento, pari a 10/110.

Detta quota, in considerazione della premorienza del  
, se avvenuta in data antecedente al  
Fallimento, deve essere aggiornata con la presentazione della  
Dichiarazione di Successione del medesimo.

Il bene, attualmente disabitato, risulta essere nella  
disposizione di tutti i comproprietari.

Null'altro.

L'Esperto

Geometra Sofia Biscu

**TRIBUNALE DI NUORO**

Procedura Fallimentare n. 15/2013 R.F.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI - LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

- 1) Elaborato Fotografico
- 2) Elaborato Grafico
- 3) Stralcio P.U.C.
- 4) Stralcio Satellitare
- 5) Mappa Catastale
- 6) Elaborato Planimetrico
- 7) Planimetria Catastale
- 8) Visura Storica
- 9) Attestazione di Prestazione Energetica

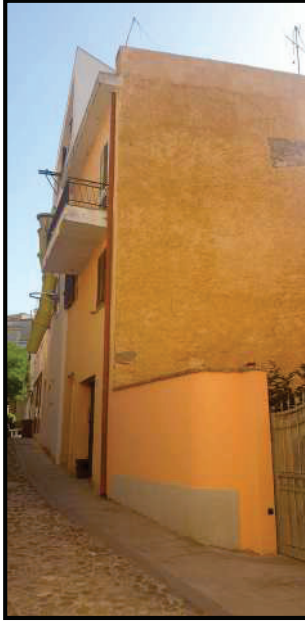
**L'Esperto**

Geometra Sofia Biscu

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

**ELABORATO FOTOGRAFICO**

**IL BENE**



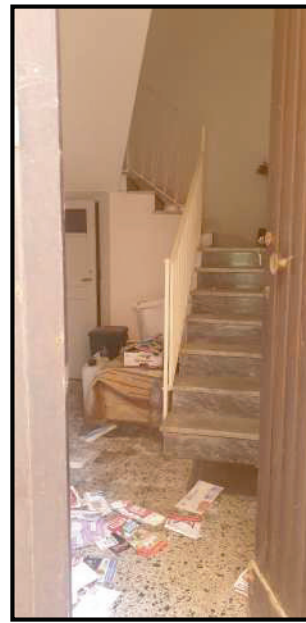
**IL BENE**



**L'INGRESSO**



**L'ATRIO**



**VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO**

**329 3238339**

**geom.sofia.biscu@gmail.com – sofia.biscu@geopec.it**

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

**LO STUDIO**



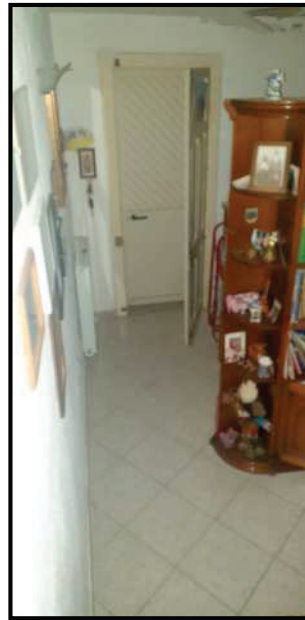
**LO STUDIO**



**LO STUDIO**



**LO STUDIO**



**VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO**

**329 3238339**

**geom.sofia.biscu@gmail.com – sofia.biscu@geopec.it**

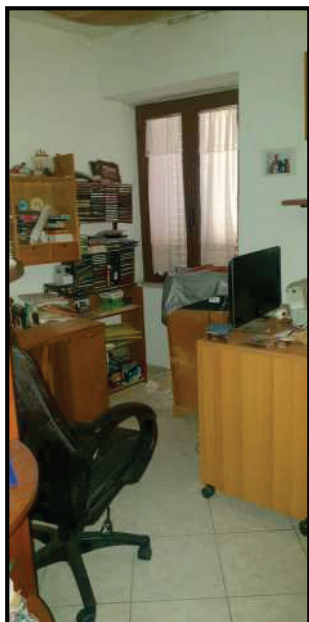
LO SFONDELLAMENTO DEL SOLAIO



LO STUDIO



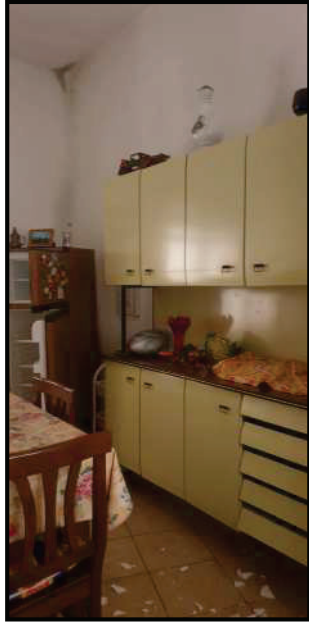
LO STUDIO



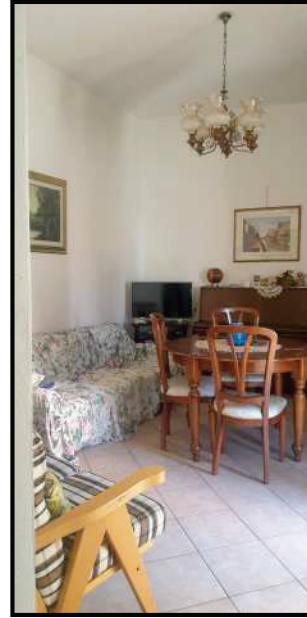
LA CUCINA



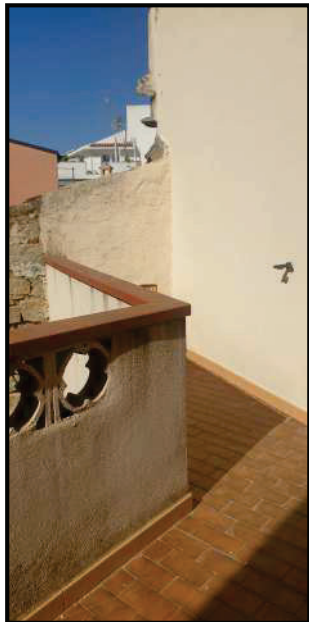
LA CUCINA



IL SOGGIORNO



IL BALCONE

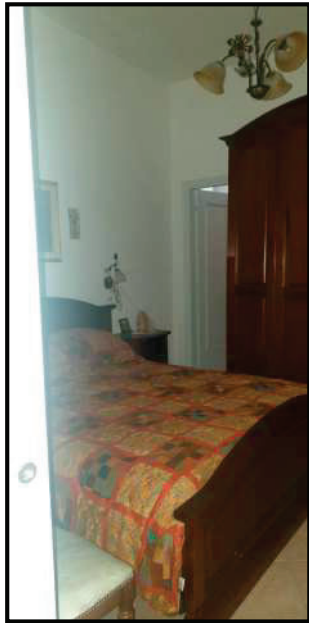


IL BALCONE



**GEOMETRA SOFIA BISCU**

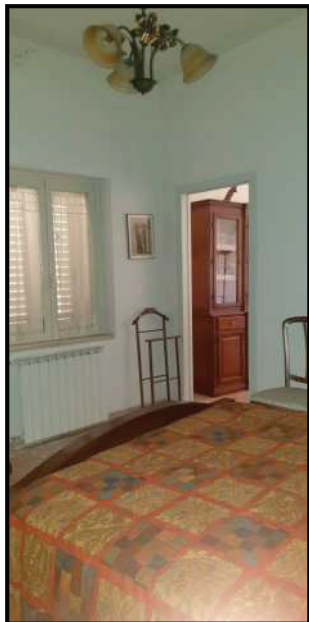
**LA CAMERA**



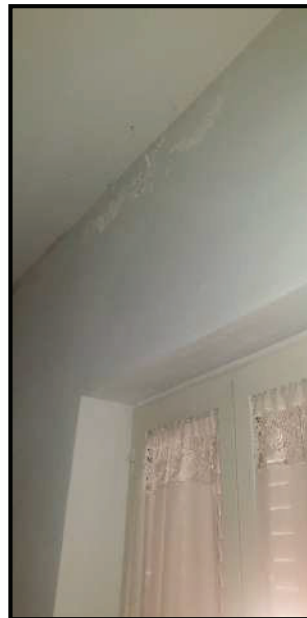
**LA CAMERA**



**LA CAMERA**



**LA CAMERA**



**VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO**

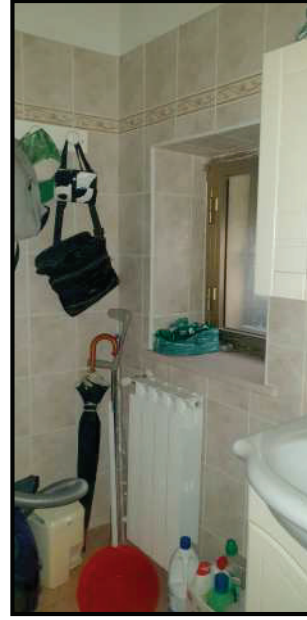
**329 3238339**

**geom.sofia.biscu@gmail.com - sofia.biscu@geopec.it**

IL SERVIZIO IGIENICO



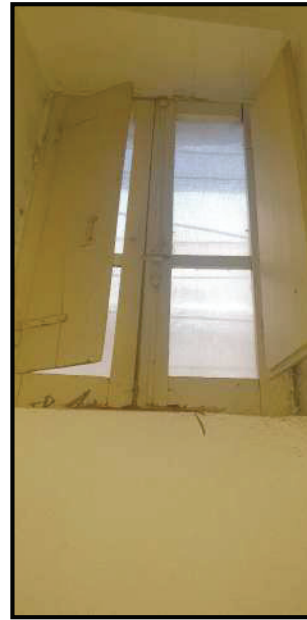
IL SERVIZIO IGIENICO



IL RIPOSTIGLIO



IL RIPOSTIGLIO



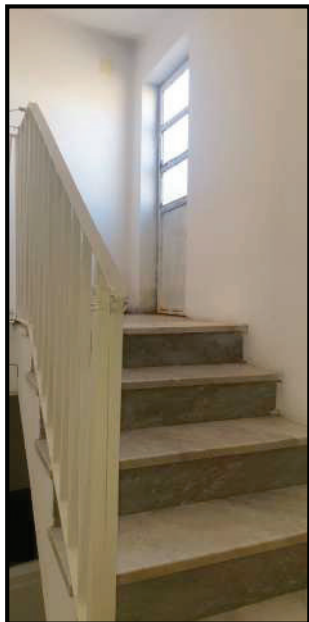
IL VANO SCALA



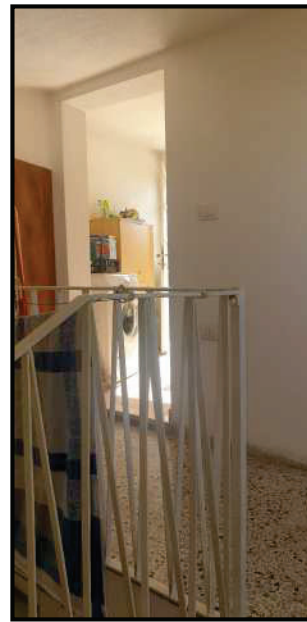
IL VANO SCALA



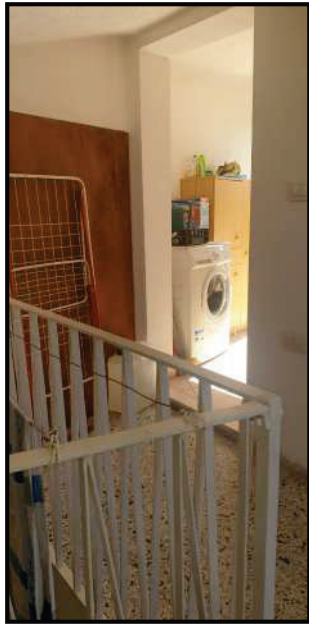
IL VANO SCALA



IL VANO SCALA



L'ANTIBAGNO AL PIANO SECONDO



L'ANTIBAGNO AL PIANO SECONDO



IL SERVIZIO IGIENICO AL PIANO SECONDO



LA TERRAZZA



LA TERRAZZA



LA TERRAZZA



LA TERRAZZA



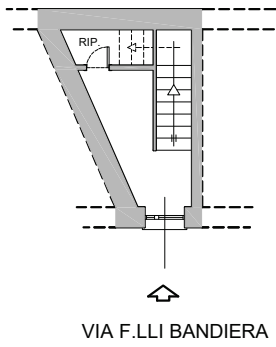
L'Esperto  
Geometra Sofia Biscu

VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

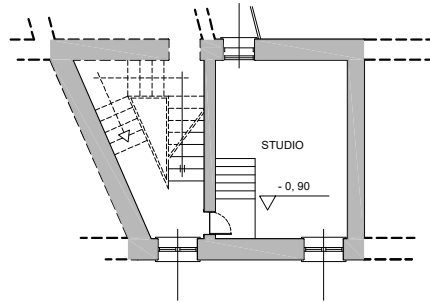
329 3238339

geom.sofia.biscu@gmail.com – sofia.biscu@geopec.it

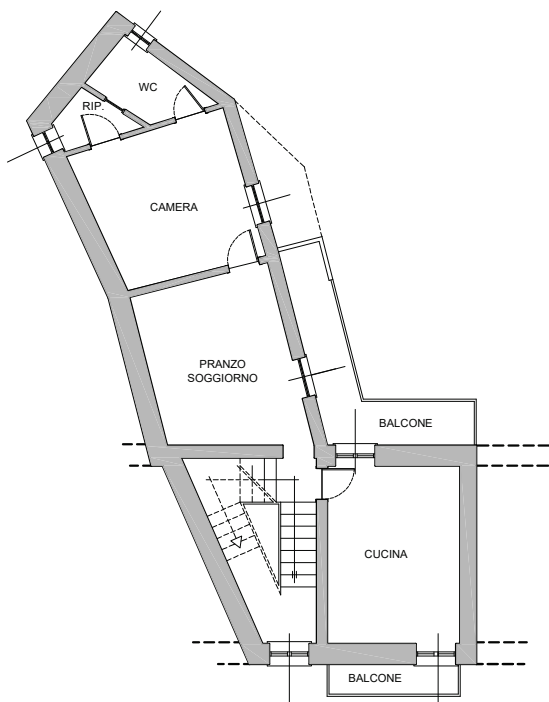
### PIANO TERRA



### PIANO TERRA AMMEZZATO H : 2,35



### PIANO PRIMO H : 3,15



### PIANO SECONDO

