

**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 1**

**APPARTAMENTO SITO IN NUORO LOCALITA' "CARTA LOI"**

**Foglio 57 Particella 2709 Subalterno 12**

**DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento edificato al primo e secondo piano di un complesso residenziale a destinazione mista, residenziale e uffici, edificato su un lotto di terreno collocato lungo la via Jacopo Tintoretto, del centro abitato di Nuoro.

Detto appartamento, disposto su due livelli, gode di un'ottima esposizione in quanto essendo in posizione di capo schiera rispetto all'intero complesso, risulta libero su tre lati ove il solo lato nord-est risulta essere in aderenza con altra unità. Il prospetto principale è prospiciente la pubblica via, i restanti due prospetti risultano essere in affaccio su altra proprietà a valle, e su un'area ineditata a monte.

Il contesto al quale il bene appartiene è in fase di

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

## GEOMETRA SOFIA BISCU

completamento urbanistico, il quartiere, ricadente in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, gode di silenzio e tranquillità nonostante sia molto popolato, nonché beneficia di una vista panoramica sul verde di natura spontanea, dell'adiacente agro che delimita il perimetro cittadino.

Il complesso residenziale nel suo insieme, risulta completo e rifinito, come nel particolare il valutando bene.

All'appartamento si accede, mediante una scala esterna che da una piccola area cortilizia di pertinenza conduce alla terrazza posta al piano primo, ossia al portone d'ingresso.

Gli ambienti che compongono l'appartamento sono individuati al piano primo, in un soggiorno con annessa scala a vista che conduce al livello superiore, un piccolo vano con angolo cottura e un servizio igienico; al piano secondo, destinato a zona notte, una camera da letto matrimoniale, un vano pluriuso e un servizio igienico.

La distribuzione interna dei vani, tipica della progettazione di interni degli anni 2000, è ad impronta moderna, sia in materia di massimo impiego degli spazi atti ad ottenere il massimo confort nei piccoli ambienti, garantito anche dal giusto arredo, che per la concezione di spazialità applicata nella zona giorno da una disposizione prevalentemente a openspace.

L'appartamento gode inoltre di una ampia terrazza coperta che funge da ingresso comunicante sia con il soggiorno, che con il vano adibito ad angolo cottura, e due balconi, uno per piano.

## GEOMETRA SOFIA BISCU

Le rifiniture interne ovvero il gres porcellanato dei rivestimenti e della pavimentazione, quest'ultima in parte anche in parquet, sono coerenti all'epoca di recente realizzazione per posologia, formato e fantasia di stampa, così come gli infissi e gli impianti tecnologici.

Gli infissi esterni si rinvergono in materiale ligneo, con vetrocamera e serranda avvolgibile in pvc e l'ingresso con porta blindata; gli infissi interni in legno massello di ciliegio con cerniere e maniglie color oro.

Gli impianti si rinvergono tutti perfettamente funzionanti.

L'impianto idrico e quello elettrico risultano essere allacciati alla pubblica rete, mentre quello termico e acqua calda sanitaria, generato da una caldaia alimentata a gasolio e con corpi riscaldanti a parete in alluminio.

Quest'ultimo risulta essere autonomo rispetto alle altre unità immobiliari del fabbricato ed ad integrazione dello stesso è presente un impianto di condizionamento caldo/freddo a pompe di calore, disposte una per piano.

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 buono stato di conservazione.

## LA CORRISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare è catastalmente censita al Catasto

## GEOMETRA SOFIA BISCU

Fabbricati del Comune censuario di Nuoro, al foglio 57 particella 2709, subalterno 12 di categoria A/2, classe 1, avente una consistenza di 5 vani, una superficie catastale pari a 89,00 mq, escluse aree scoperte 81,00 mq e di rendita catastale pari a € 477,72, di proprietà per una quota pari a 1/1.

L'appartamento, correttamente individuato in mappa così come nell'elaborato planimetrico, riporta la titolarità catastale corrispondente a quella reale.

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa destinazione d'uso di alcuni vani;
- Diversa rappresentazione delle bucatore per infissi;
- Errata rappresentazione della muratura esterna sull'ingresso e del parapetto della veranda posta al piano secondo;
- Errata rappresentazione della scala esterna e dell'area scoperta di pertinenza posta al piano terra.

Il tutto regolarizzabile con la predisposizione di una pratica Docfa (Catasto Fabbricati) di Variazione avente come causale codificata "diversa distribuzione degli spazi interni" il cui onorario professionale è pari a € 800,00, spese comprese.

## LA NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato, di cui il bene oggetto di valutazione ne

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

è parte integrante, ricade all'interno del perimetro della Zona Territoriale Omogenea "C1/2" del vigente Piano Urbanistico Comunale.

La Zona C di espansione residenziale è quella destinata ai nuovi insediamenti residenziali, i quali attraverso ogni singolo progetto coordinato, devono indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica.

La sottozona "C1" cui il lotto di interesse ricade, ricomprende le espansioni pianificate in attuazione al precedente strumento urbanistico.

L'immobile è individuato all'interno di detto perimetro ovvero, Z.T.O. "C1/2" del quale i parametri stereometrici sono riportati dal comma 2 dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del PUC vigente.

L'edificazione dello stesso, risalente al 2003, è avvenuta in conformità alla Concessione Edilizia n. 53 del 07.04.2003 avente per oggetto la realizzazione di un complesso residenziale nell'allora Comparto C2 – Lotto 12.

Lo stato di fatto non è però coerente con quanto autorizzato, ovvero differisce per:

- Diversa disposizione interna dei vani e mancata realizzazione del vano destinato a "ufficio";
- Diversa realizzazione delle bucatore per infissi;
- Ampliamento volumetrico con eliminazione della bussola di ingresso;

## GEOMETRA SOFIA BISCU

- Ampliamento di superficie della terrazza al piano primo e ampliamento volumetrico per chiusura della stessa realizzato con pareti vetrate;
- Ampliamento di superficie della veranda al piano secondo e copertura a tetto della stessa in luogo di una copertura a pergolato.

Detta condizione, non conforme sotto il profilo urbanistico, 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 € 2.500,00 compresi oneri professionali e spese.

Il tutto ad eccezione dell'opera di chiusura della veranda al piano primo che, costituendo essa un volume non sanabile, è perciò assoggettata a demolizione e ripristino, fatto salvo quanto disposto dalla L. 142/2022.

Relativamente all'incremento volumetrico realizzato sulla bussola di ingresso, poiché di entità inferiore al 2% del volume autorizzato è considerato tollerabile e se ne dichiara la regolarità.

L'immobile risulta privo di Certificato di Agibilità.

## VALUTAZIONE

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

APPARTAMENTO MQ. 94,00

TERRAZZA P.1 MQ. 4,10 (SUP. RAGGUAGLIATA MQ 16.40 X COEFF. 0.25)

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

## GEOMETRA SOFIA BISCU

BALCONE P.1 MQ. 1,00 (SUP. RAGGUAGLIATA MQ 3.90 X COEFF. 0.25)

TERRAZZA P.2 MQ. 2,50 (SUP. RAGGUAGLIATA MQ 10.15 X COEFF. 0.25)

Il tutto per una superficie convenzionale pari a mq. 100,00 (mq. 101,60).

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 effettivamente avvenuti, proposte di compravendita rinvenibili dai più comuni siti presenti in rete, 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 di €/mq 1.450,00 da applicarsi alla superficie convenzionale così come quantificata.

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

Poiché trattasi di immobile in stato conservativo buono, lo si deve ragguagliare al coefficiente di età, qualità e stato, il quale ha la funzione di apportare, per dette caratteristiche correzioni proporzionali di cui la stima necessita.

Il valore tabellato relativo al coefficiente di riduzione per immobili edificati tra 10-20 anni addietro, di tipo medio e di buono stato è pari a 0.75.

Da qui:

Valore di Mercato € 1.450,00 x Coefficiente di Riduzione 0,75 =

Valore a mq. pari a € 1.100,00 (€/mq 1.087,00)

che determina un valore complessivo di € 110.000,00 a cui detrarre € 2.500,00 per costi di regolarizzazione urbanistica, € 800,00 per costi di regolarizzazione catastale e € 2.500,00 per la redazione di una pratica di Agibilità comprensiva di collaudo acustico, certificazione degli impianti, spese amministrative e tecniche; così determinando un valore all'attualità di € 104.200,00, ovvero € 105.000,00.

Il tutto per una quota in capo al Fallimento, pari a 1/1.

Il bene risulta essere nella esclusiva disposizione del socio fallito, in quanto abitazione principale del medesimo.

Null'altro.

L'Esperto

Geometra Sofia Biscu

**TRIBUNALE DI NUORO**

Procedura Fallimentare n. 15/2013 R.F.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI - LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

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

**L'Esperto**

Geometra Sofia Biscu

GEOMETRA SOFIA BISCU

ELABORATO FOTOGRAFICO

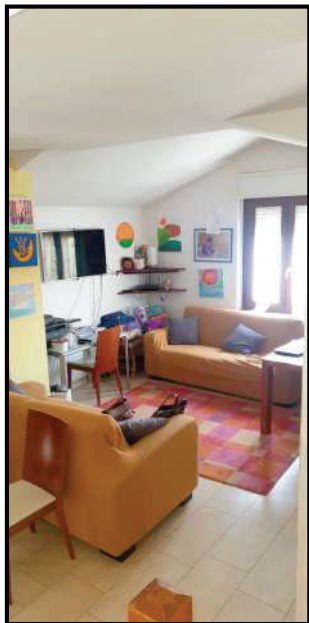
IL BENE



L'INGRESSO E LA TERRAZZA



IL SOGGIORNO



IL SOGGIORNO

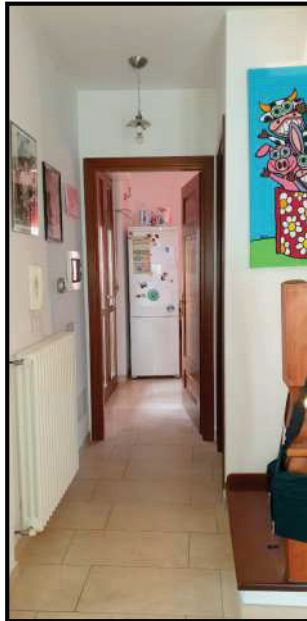


VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

329 3238339

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

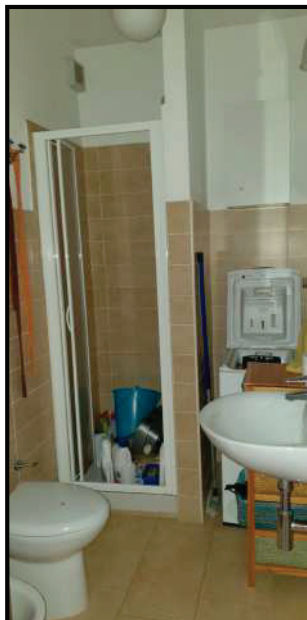
IL DISIMPEGNO



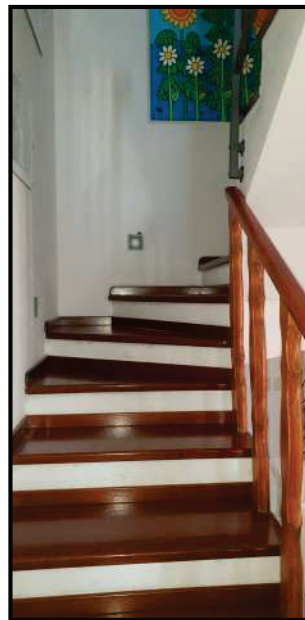
LA CUCINA



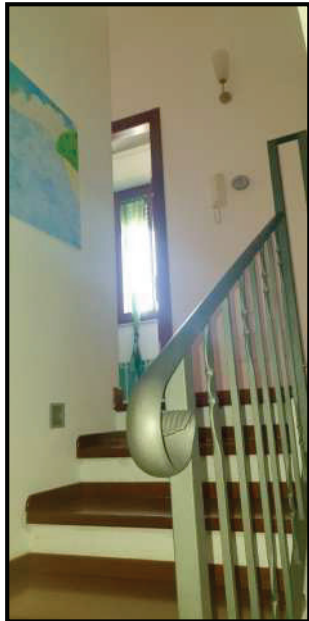
IL SERVIZIO IGIENICO



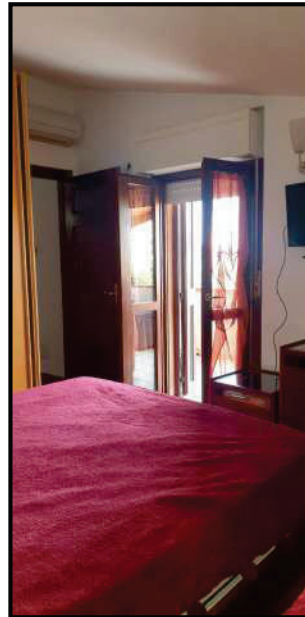
LA SCALA INTERNA



LA SCALA INTERNA



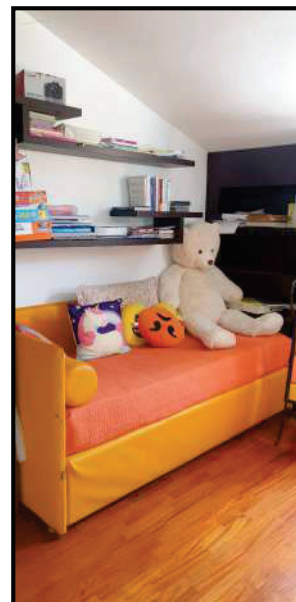
LA CAMERA MATRIMONIALE



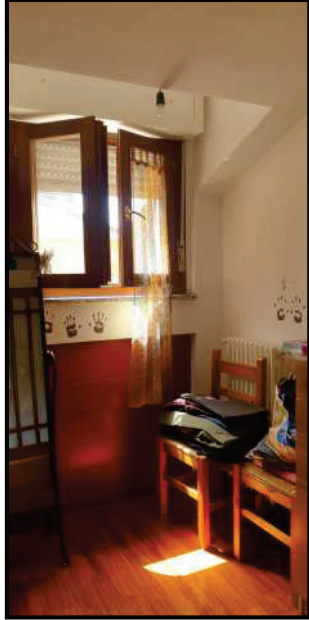
LA CAMERA MATRIMONIALE



IL VANO PLURIUSO



IL VANO PLURIUSO



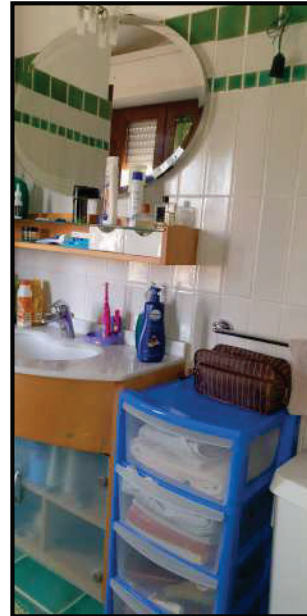
IL SERVIZIO IGIENICO



IL SERVIZIO IGIENICO



IL SERVIZIO IGIENICO



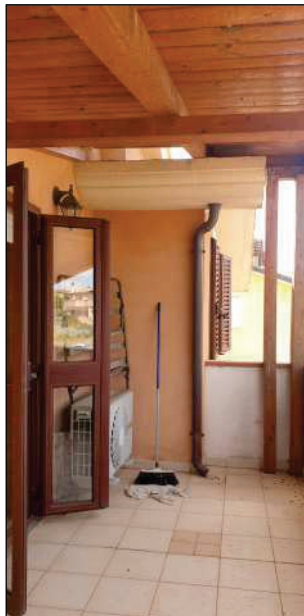
IL BALCONE COPERTO AL PIANO PRIMO



IL BALCONE COPERTO AL PIANO PRIMO



IL BALCONE COPERTO AL PIANO SECONDO



IL BALCONE COPERTO AL PIANO SECONDO



**GEOMETRA SOFIA BISCU**

**L'AREA CORTILIZIA**



L'Esperto  
Geometra Sofia Biscu

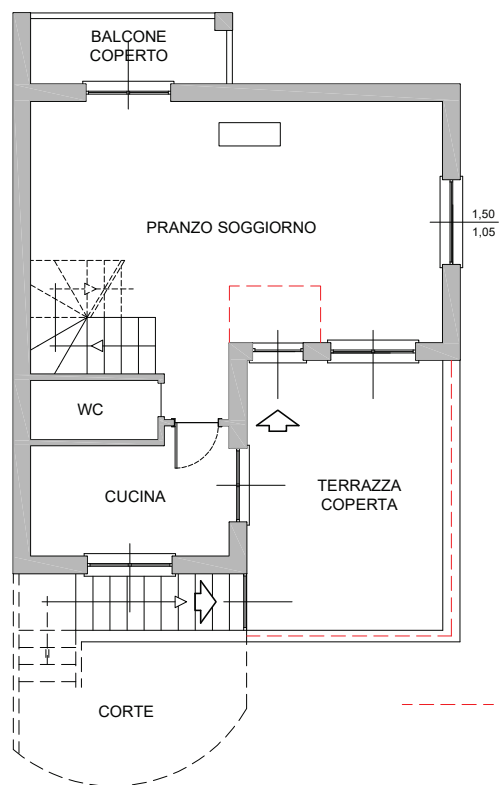
**VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO**

329 3238339

[geom.sofia.biscu@gmail.com](mailto:geom.sofia.biscu@gmail.com) – [sofia.biscu@geopec.it](mailto:sofia.biscu@geopec.it)

## PIANO PRIMO

H = 2,70



## PIANO SECONDO

