

**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 3**

**FABBRICATO SITO IN NUORO ALLA VIA SANT' EMILIANO**

**Foglio 45 Particella 1700**

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento disposto su due livelli, edificato alla via Sant' Emiliano 19 angolo via Amsicora, e ricadente urbanisticamente all'interno del perimetro del centro storico, nonché del centro matrice dell'abitato di Nuoro.

Il tessuto storico urbano cui il bene è insediato è caratterizzato prevalentemente da costruzioni residenziali, anche signorili, servite da infrastrutture, attività commerciali, e spazi verdi, che si sviluppano a valle della nota via Lamarmora.

Nel particolare, diversamente da quanto sovente accade nel cuore del centro storico delle città, il rione nuorese di "Seuna", e meglio ancora la via Sant' Emiliano, dispone e beneficia di una viabilità urbana confortevole, dotata anche di stalli a sosta gratuita

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

## GEOMETRA SOFIA BISCU

e di marciapiede di dimensione adeguata all'uso.

Il prospetto principale, ovvero quello prospiciente la via Sant' Emiliano, è formato da due corpi di fabbrica, uno composto da due livelli ed uno dal solo piano terra con soprastante terrazza, differenti anche per colorazione esterna di rifinitura, il primo di colore giallo, l'altro di colore rosa; uniformi invece sono gli infissi, tutti di colore testa di moro, così come il portoncino di ingresso.

L'appartamento, che tutt'oggi conserva l'ingombro di primo impianto ben definito da muratura in pietra portante realizzata in comune con altre proprietà e che, incastonata con le stesse crea una ramificazione strutturale pressoché immutabile, negli anni 1997/1999 è stato oggetto di rilevante ristrutturazione nonché di sopraelevazione, ove oltre al nuovo studio progettuale volto una più confortevole disposizione degli ambienti, è stato realizzato un ulteriore volume al piano primo con annessa terrazza.

Il piano terra viene così rimodulato al fine di disporre di una confortevole zona giorno completa di tutti quegli ambienti di cui la quotidianità e la convivialità necessitano, ovvero la cucina, il soggiorno, un piccolo vano pluriuso, il servizio igienico, tutti posti in comunicazione da un ampio disimpegno.

Il piano primo, a cui vi si può accedere tramite due differenti scale interne, è invece stato realizzato al fine di rendere riservata la zona notte, composta da una camera matrimoniale con bagno ed una ampia terrazza in affaccio alla via principale; alla

## GEOMETRA SOFIA BISCU

camera si accede attraverso la scala interna posta nel soggiorno, alla veranda attraverso quella posta nel disimpegno.

L'intervento di riqualificazione cui l'immobile è stato assoggettato ha permesso di trasformare quegli ambienti angusti tipici dell'epoca di prima edificazione (anni '30-'40), in spazi accoglienti che ne consentono un gradevole utilizzo quotidiano, nonché la creazione di uno spazio aperto che oltre ad essere un valore aggiunto in riferimento alla tipologia del costruito tessuto urbano storico in cui ricade, e che spesso ne è privo, rende pure beneficio in termini di qualità di vita per chi lo abita.

Le rifiniture interne e i materiali utilizzati, nonché la tipologia e posologia degli stessi, sono riconducibili all'epoca di ristrutturazione e caratterizzati da una buona fattura seppur commerciale; gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, granito beta nero lucido per il rivestimento della scala e klinker tipo cotto per l'esterno.

Gli infissi interni si rinvengono in legno bianco talvolta ad anta cieca, talvolta a riquadri e vetro; gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiana; il portone di ingresso del tipo blindato.

Gli impianti si rinvengono tutti perfettamente funzionanti ed in uso.

L'impianto idrico e quello elettrico risultano essere allacciati alla pubblica rete, mentre quello termico, costituito da apparecchi riscaldanti quali termosifoni in alluminio, così come la produzione

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

di acqua calda sanitaria, vengono alimentati da una caldaia a gasolio alloggiata in terrazza e con serbatoio interrato.

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.

Si segnala lieve fenomeno di condensa in corrispondenza dell'infisso che dalla camera da letto conduce alla terrazza al piano primo.

**LA CORRISPONDENZA CATASTALE**

L'unità immobiliare è catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nuoro, al foglio 45 particella 1700 di categoria A/6, classe 3, avente una consistenza di 4 vani, una superficie catastale pari a 91,00 mq, escluse aree scoperte 91,00 mq e di rendita catastale pari a € 105,36 di proprietà per una quota pari a 10/440.

L'immobile, non risulta essere correttamente individuato in mappa così come non risulta essere correttamente rappresentata nella planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Territorio).

La mappa differisce per ingombro e conformazione, ricomprendendo erroneamente, al numero di particella 1700, anche una porzione dei fabbricati limitrofi.

## GEOMETRA SOFIA BISCU

La planimetria agli atti, riferita a quanto edificato alla data del 1957 non è stata mai aggiornata e differisce pertanto nella misura del non aver adeguato la grafica a quanto realizzato in virtù della ristrutturazione e sopraelevazione, avvenuta ai fine degli anni '90.

Anche la categoria risulta oggi inadeguata, poiché l'immobile, oggi come ieri, non risponde alle caratteristiche di fabbricato rurale, ne la rendita risulta congrua, besì ad abitazione di tipo civile.

Il tutto regolarizzabile con la predisposizione di una pratica di Allineamento Mappa o TM in deroga al fine di individuare correttamente al numero di particella 1700 l'effettivo ingombro del bene (catasto Terreni) e una pratica Docfa (Catasto Fabbricati), per ampliamento, al fine di adeguare lo stato di fatto alla grafica agli atti.

Il tutto, previa verifica delle proprietà (attività propedeutica alla predisposizione della pratica di Allineamento Mappa), per un onorario professionale pari a € 1.300,00, 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, del Piano Urbanistico Comunale vigente.

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

La Zona A, ovvero il centro storico, ricomprende le parti del territorio interessate da 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, che lo classifica all'interno della Sub Zona A "Seuna" all'Isolato 19, Unità Edilizia 1/parte, 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 1997, viene presentata una richiesta di concessione per opere di *"riadattamento e sopraelevazione di un edificio per civile abitazione"* per la quale viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 54 del 03 maggio 1999.

La grafica progettuale corrisponde a quanto oggi rinvenibile

## GEOMETRA SOFIA BISCU

sui luoghi, fatta eccezione di alcune modifiche interne che nulla inficiano alla regolarità del costruito.

Diversamente accade per la realizzazione della copertura a unica falda di una porzione di terrazza, che realizzata in aderenza al fabbricato per tre lati e chiusa con un ampio infisso per tutta la lunghezza, ne costituisce a tutti gli effetti un vano accessorio alla residenza, nonché un volume non autorizzato ed una maggiorazione della superficie coperta non consentita. Detta difformità non regolarizzabile in termini urbanistici e amministrativi, deve essere fatta oggetto di demolizione ad un costo stimato in € 2.000,00.

La discordanza dello stato di fatto rinvenuto con quanto rappresentato nella richiesta di concessione è anche rinvenibile nella diversa posizione altimetrica del solaio interposto tra il piano terra e la porzione di immobile in sopraelevazione, che però nulla inficia al calcolo volumetrico approvato, così come la piccola bussola di uscita dalla camera da letto al piano primo verso la terrazza che, poichè non realizzata, costituisce un volume, anch'esso però già ricompreso nel calcolo approvato.

L'immobile risulta essere privo del Certificato di Agibilità.

## VALUTAZIONE

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

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

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

APPARTAMENTO MQ. 131,00

TERRAZZA MQ. 16,25 (SUP. RAGGUAGLIATA MQ 65 X COEFF. 0,25)

Il tutto per una superficie convenzionale pari a mq. 147,00 (mq. 147,25).

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 proposte di compravendita rinvenibili dai più comuni siti presenti in rete, 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 1.200,00 da applicarsi alla superficie convenzionale così come quantificata.

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

Il dato economico scaturito, relativo a immobili simili per dimensione, insediamento e stato conservativo buono, si ritiene di doverlo 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 oltre 21-40 anni addietro, di tipo medio e di buono stato è pari a 0,70.

Da qui:

Valore di Mercato € 1.200,00 x Coefficiente di Riduzione 0,70 =

Valore a mq. pari a € 840,00 x mq 147,00

Per i motivi di cui sopra, ed in considerazione ai requisiti di pregio che il bene possiede, si ritiene quindi che l'attuale valore di mercato sia pari a € 840,00 a mq., determinandone un valore complessivo di € 124.000,00 (€ 123.480,00).

Al valore così determinato si andrà a detrarre € 1.300,00 per costi di regolarizzazione catastale e € 2.000,00 per opere di demolizione, nonché € 2.500,00 per la redazione di una pratica di Agibilità, comprensiva di collaudo acustico, certificazioni degli impianti e simili, spese amministrative e tecniche; così determinando un valore all'attualità di € 118.200,00, ovvero € 120.000,00

Il tutto per una quota in capo al Fallimento, pari a 10/440.

Detta quota, in considerazione della premorienza del

**GEOMETRA SOFIA BISCU**

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

Il bene risulta essere nella esclusiva disposizione di un  
comproprietario, estraneo alla procedura, 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 3**

\*\*\*\*\*

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

**L'Esperto**

Geometra Sofia Biscu

GEOMETRA SOFIA BISCU

ELABORATO FOTOGRAFICO

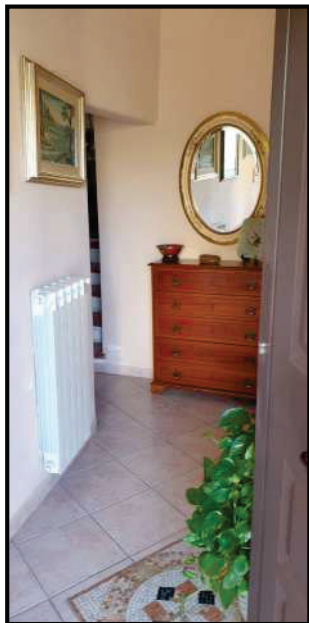
IL BENE



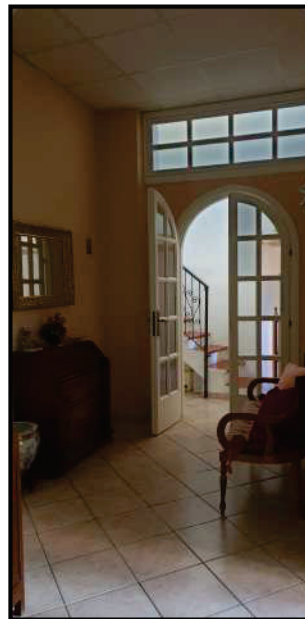
L'INGRESSO



L'INGRESSO



IL DISIMPEGNO

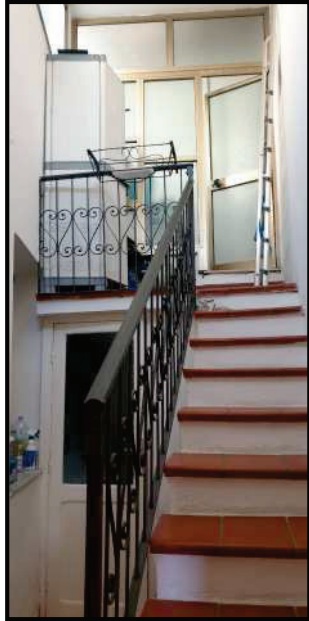


VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

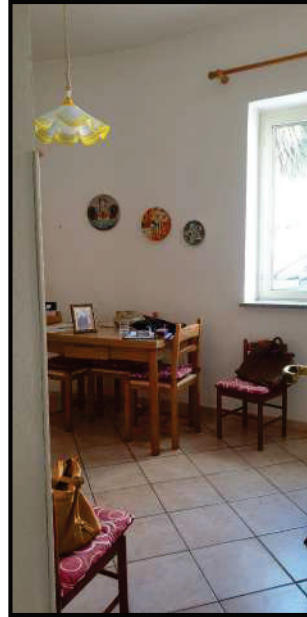
329 3238339

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

**IL DISIMPEGNO E IL SERVIZIO  
IGIENICO**



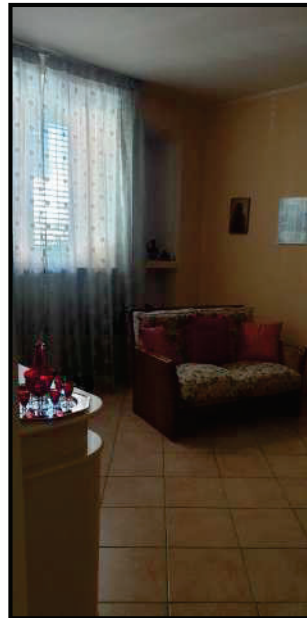
**LA CUCINA**



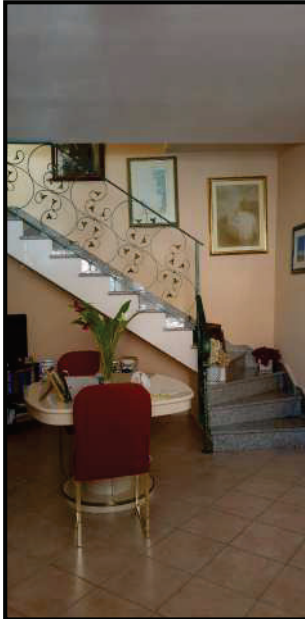
**LA CUCINA**



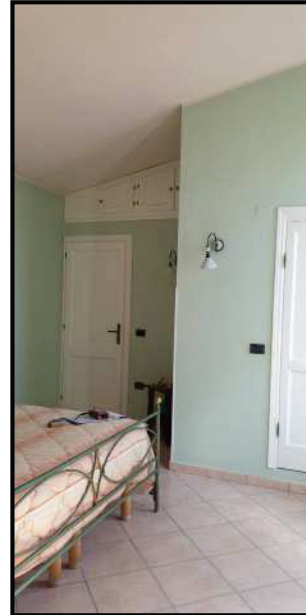
**IL SOGGIORNO**



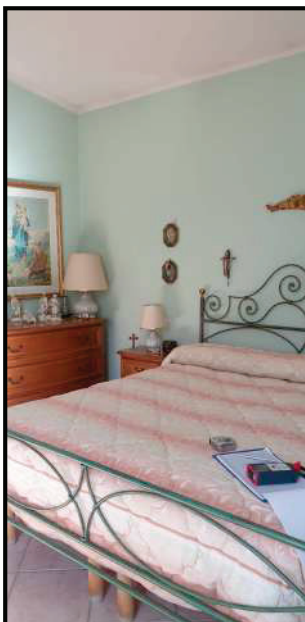
IL SOGGIORNO



LA CAMERA



LA CAMERA



LA CAMERA



IL FENOMENO DA CONDENSA



IL SERVIZIO IGIENICO



IL SERVIZIO IGIENICO

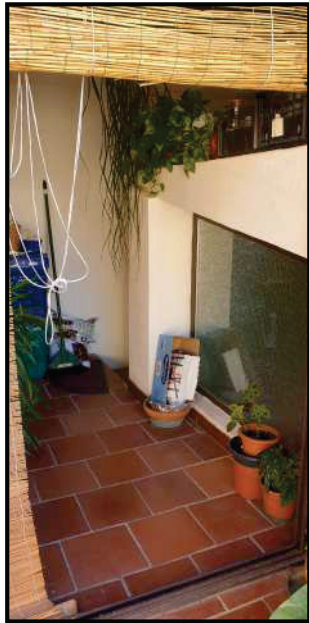


LA TETTOIA



**GEOMETRA SOFIA BISCU**

**IL VANO SOTTOSTANTE LA TETTOIA**



**IL VANO SOTTOSTANTE LA TETTOIA**



**LA TERRAZZA**



**LA TERRAZZA**



**LA TERRAZZA**



**LA TERRAZZA E IL VANO CALDAIA**



**VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO**

**329 3238339**

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

LA CALDAIA



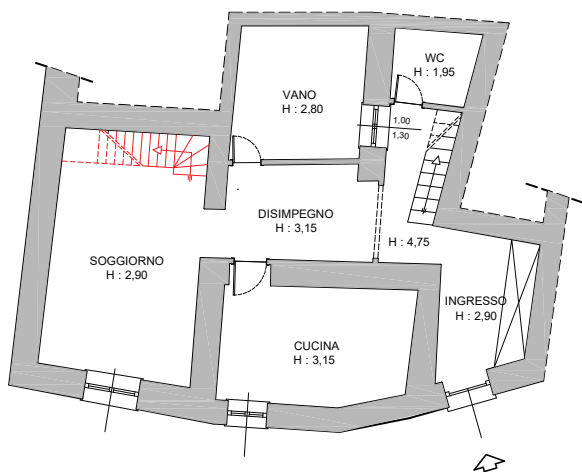
L'Esperto  
Geometra Sofia Biscu

VIA MONSIGNOR COGONI, 65 08100 NUORO

329 3238339

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

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

