

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NUORO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo n. 5/2014

Società Cooperativa Edile Orani a r.l.
con sede in Via G. Dessolis n.7 - 08026 ORANI (Nu)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato : Dr.ssa Maria Cristina Lapi
Commissario Giudiziale : Dr. Comm. Francesca Piu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI ORANI-NUORO-BUDONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

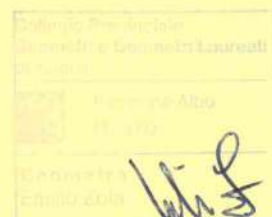
STUDIO TECNICO

Geom. Emilio Zola
Via P. Nenni n. 39
08100 - NUORO -

emiliozola@tiscali.it
emilio.zola@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

In data 13 gennaio 2015, la Dott. Comm. Francesca Piu, in qualità di Commissario Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe, veniva autorizzata dal Giudice Delegato del Tribunale di Nuoro, Dott.ssa Maria Cristina Lapi, alla nomina del Geometra Emilio Zola, nato a Nuoro il 18.08.1970 ed ivi residente in via Marco Tullio Cicerone n° 19 (C.F. ZLOMLE70M18F979S - Patente n° NU2138209U rilasciata in data 01.02.1992 dal Prefetto di Nuoro), con studio tecnico in via Pietro Nenni n. 39 a Nuoro e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Nuoro al n.870 ed all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Nuoro, al n°12, quale estimatore dei beni mobili e immobili della Coop. Edile Orani a r.l., siti nei Comuni di Orani, Nuoro e Budoni.

Al perito incaricato veniva chiesto di:

"Redigere l'inventario dei beni mobili e immobili del su detto concordato preventivo e sotto il profilo strettamente estimativo degli stessi stabilire il valore di mercato".

In data 13 gennaio 2015 e seguenti, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili in oggetto, posti nei Comuni di **Orani, Nuoro e Budoni (fraz. S. Lorenzo)**.

STIMA BENI IMMOBILI COMUNE DI ORANI - EDIFICIO PLURIUSO

In tale data, congiuntamente alla Dott.ssa Comm. Francesca Piu e alla presenza dei Sigg. Puddu Antonio e Giovanni Forno, soci della Coop. Orani, si è proceduto inizialmente ad una verifica dello stato dei luoghi su cui insistono i fabbricati esistenti e dei quali è stata prodotta la documentazione grafica e fotografica di seguito allegata.

Gli immobili su indicati consistono in:

Imm.n°1

Edificio pluriuso sito nell'abitato di Orani tra la Via Don Sturzo, la Via De Gasperi e la Via Dessolis, incluso nella Zona Urbanistica "B" del Piano Regolatore Vigente, destinato al ricovero dei mezzi, deposito dei materiali e Uffici dell'impresa. E' identificato, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al **Foglio 35 particella 899** - categoria D/1 - rendita catastale di € 8.266,41.

Immobile edificato con la concessione edilizia n.77 del 15.09.1988 del quale è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 29/06/1993. L'atto di provenienza è stato rogito in data 26/01/1989 e Registrato a Nuoro il 09.02.1989 al n°160 serie IV.



Inquadramento aero-ortofotografico

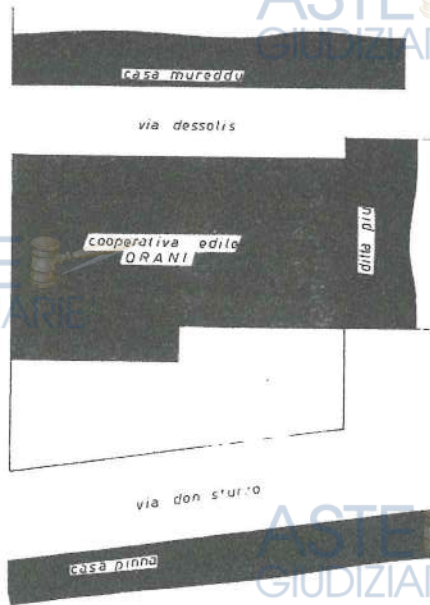
L'edificio su detto è così distribuito:

- Area cortile al Seminterrato della superficie lorda di mq. **195,00**;
- Area del cortile al Piano Terra della superficie lorda di mq. **50,00**;
- Piano Seminterrato a destinazione magazzino-ricovero mezzi pesanti Superficie lorda mq. **347,00**, Volume complessivo mc. 1.665,60;
- Piano Terra a destinazione magazzino-ricovero mezzi leggeri: Superficie lorda mq. **300,00**, Volume complessivo mc. 945,00;
- Piano Primo a destinazione Uffici: Superficie lorda mq. **297,00** Volume complessivo mc. 817,00;

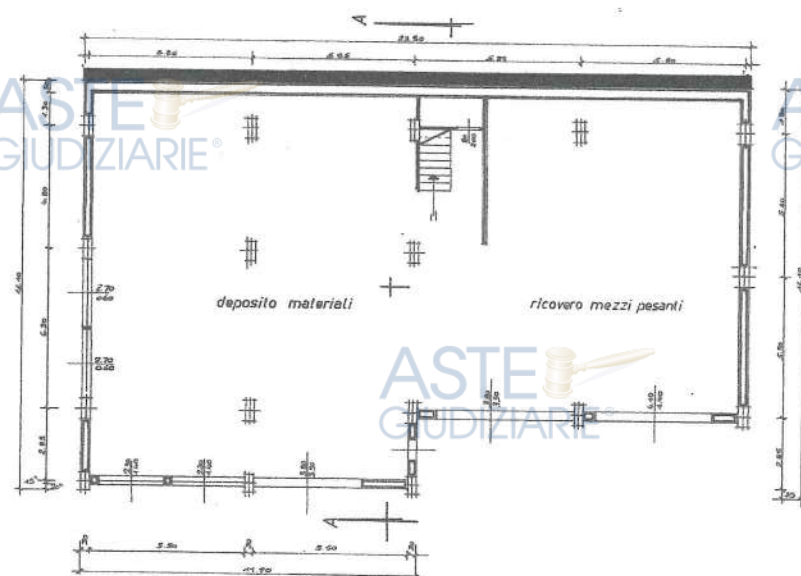
Nell'insieme l'immobile, costruito con struttura portante in cemento armato, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune modeste infiltrazioni d'acqua al piano seminterrato, nella scala contro terra e, al piano primo dal solaio di copertura. Inserito nell'abitato del Comune di Orani nella zona urbanistica "B" di completamento è facilmente accessibile e raggiungibile in quanto collocato in prossimità della S.P. n.39.

Il piano seminterrato, accessibile dalla Via Don Sturzo, ha un'altezza interna di mt. 4.55 è utilizzato per il ricovero dei materiali e mezzi meccanici pesanti che transitano attraverso tre grandi aperture prospicienti il cortile, nel quale è collocata la centrale termica e, il deposito del gasolio con la pompa per il rifornimento dei mezzi. Il su detto seminterrato è collegato al piano superiore da una scala interna.

planimetria generale
scala 1:200



pianta seminterrato



Planimetria generale e Pianta Piano Seminterrato

Data: 21/01/2015 - Ora: 19.13.32 Segue

Visura n.: T299284 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/01/2015

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di ORANI (Codice: G084)										
Catasto Fabbricati		Provincia di NUORO										
INTESTATO		Foglio: 35 Particella: 899										
1 COOPERATIVA EDILE ORANI A R.L. con sede in ORANI												
(1) Proprietà per 1000/1000												
Unità immobiliare del 11/10/2011												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	35	899					D/1			Euro 8.266,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 n. 28686.1/2011 in atti dal 11/10/2011 (protocollo n. NU0237487) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo		6536/1999		VIA GLIANI DESSOLIS piano: S1-T-1;		Partita		Mod.58				
Situazione dell'unità immobiliare del 26/03/2003												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	35	899					D/1			Euro 8.266,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2003 n. 7120.1/2003 in atti dal 26/03/2003 (protocollo n. 69768) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		6536/1999		VIA DESSOLIS piano: S1-T-1;		Partita		Mod.58				

Data: 21/01/2015 - Ora: 19.13.32 Fine
Visura n.: T299284 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/01/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	35	899		Cens.	Zona	D/1		Rendita
Indirizzo	VIA DESSOLIS piano: S1-T-1;								
Notifica	6536/1999								
									Euro 8.266,41 L. 16.006.000
									CLASSAMENTO del 09/03/1999 n. 3284/1995 in atti dal 19/04/1999
									Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	35	899		Cens.	Zona			Rendita
Indirizzo	VIA DESSOLIS piano: S1-T-1;								
Notifica									
									COSTITUZIONE del 28/12/1995 n. 3284/1995 in atti dal 18/01/1996 T. M.50833/95
									Mod.58

Situazione degli intestati dal 12/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	35	899		Cens.	Zona			Rendita
Indirizzo	VIA DESSOLIS piano: S1-T-1;								
Notifica	6536/1999								
									COSTITUZIONE del 28/12/1995 n. 3284/1995 in atti dal 18/01/1996 T. M.50833/95
									Mod.58

Situazione degli intestati dal 28/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
1	Urbana	35	899		Cens.	Zona			Rendita
Indirizzo	VIA DESSOLIS piano: S1-T-1;								
Notifica	6536/1999								
									COSTITUZIONE del 28/12/1995 n. 3284/1995 in atti dal 18/01/1996 T. M.50833/95
									Mod.58

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



Cortile al Piano Seminterrato con accesso dalla Via Don Sturzo





Immobile visto dalla Via De Gasperi e Don Sturzo





Interni del Piano Seminterrato





Interni al Piano Seminterrato – foto sotto evidenti tracce di infiltrazione d’acqua nella scala proveniente dalla parete contro terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

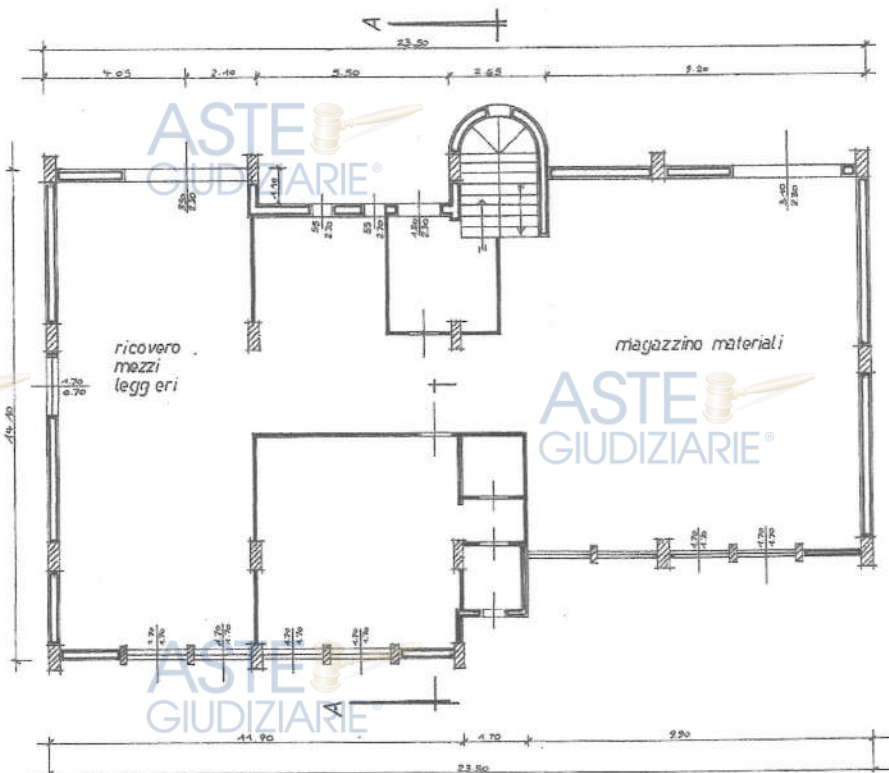
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano terra, accessibile dalla Via Dessolis, è utilizzato per il ricovero di mezzi leggeri e magazzino dei materiali di lavoro. Con altezza netta di mt. 2.91, al suo interno sono stati ricavati dei locali ad uso deposito e ripostiglio con i servizi igienici. Inoltre, è stato ricavato un vano archivio di mq 24,00 (non autorizzato). Gli interni sono completi nelle finiture con pavimenti in battuto di cemento, infissi esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno e alluminio, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pianta piano terra



Pianta Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

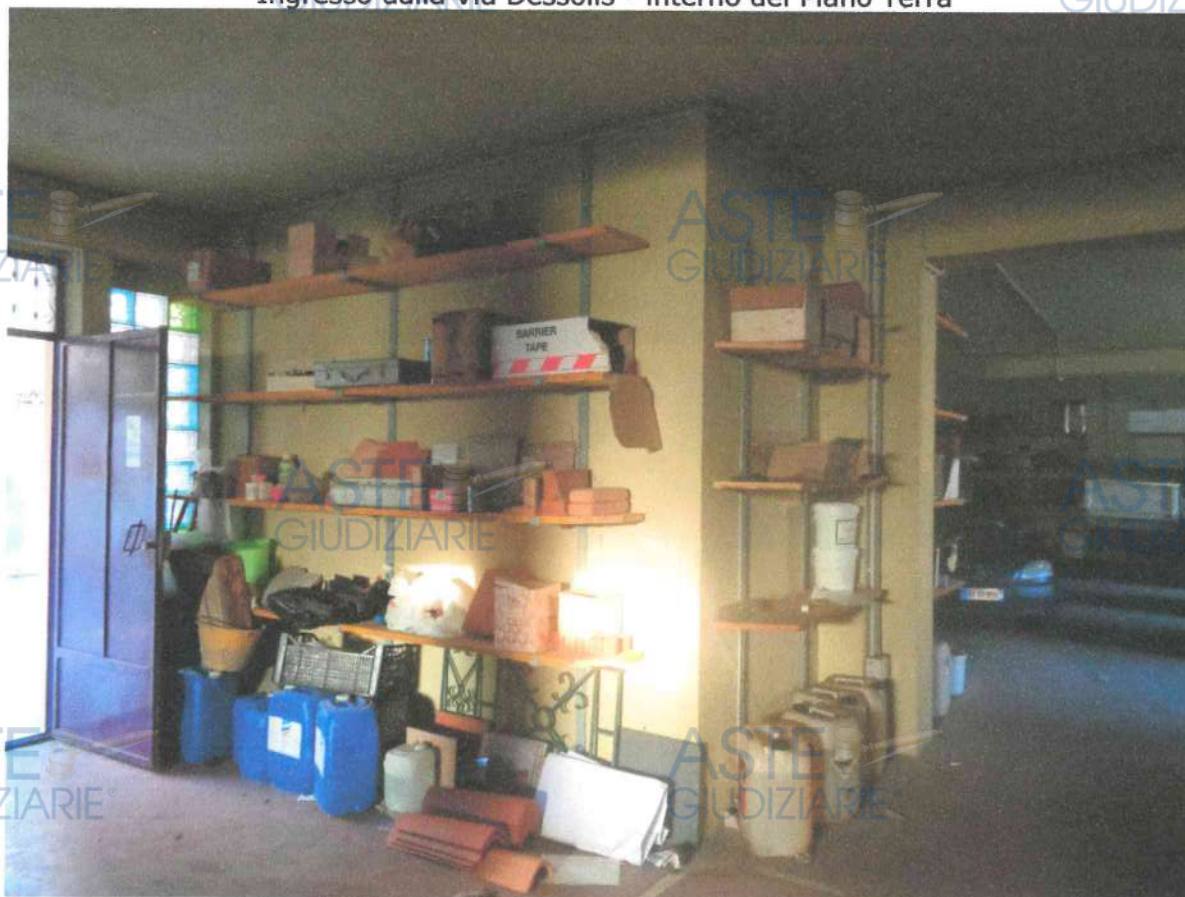
ASTE
GIUDIZIARIE®

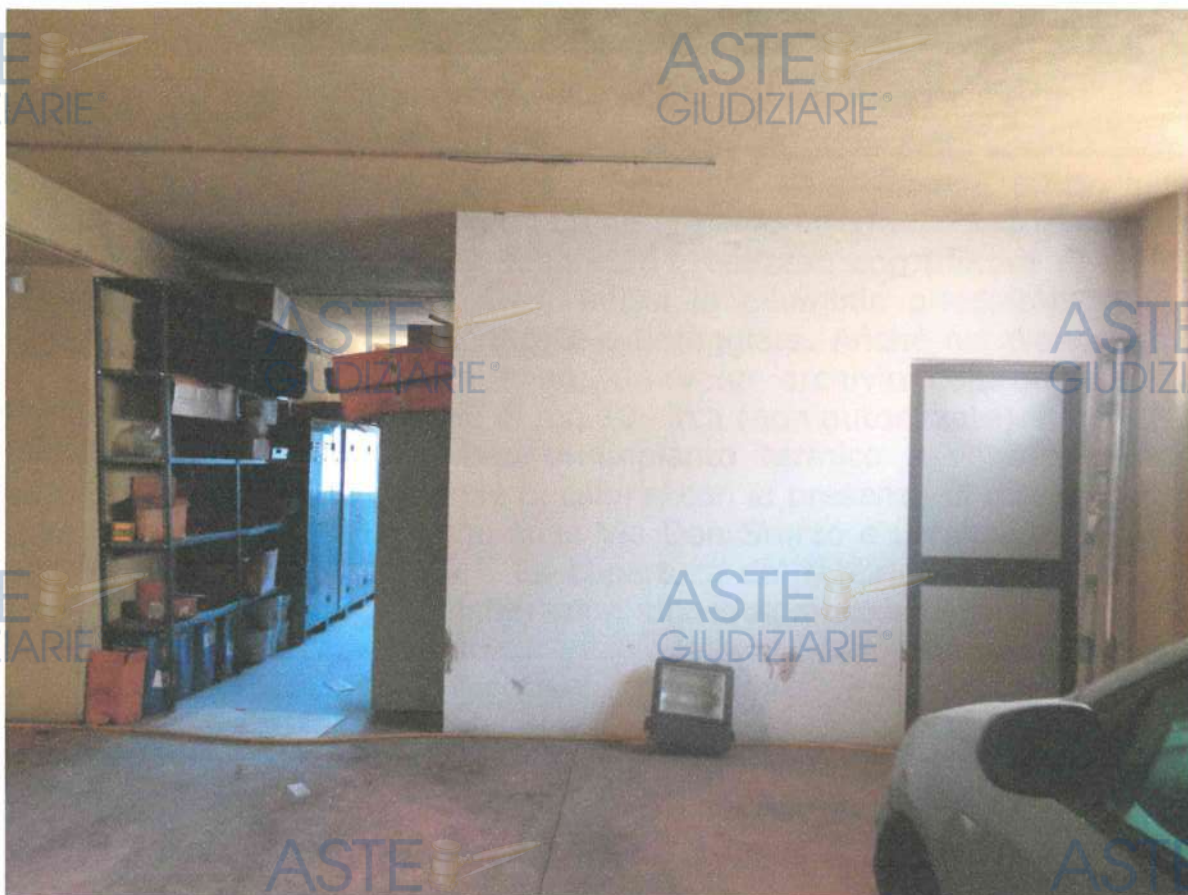


ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dalla Via Dessolis - interno del Piano Terra





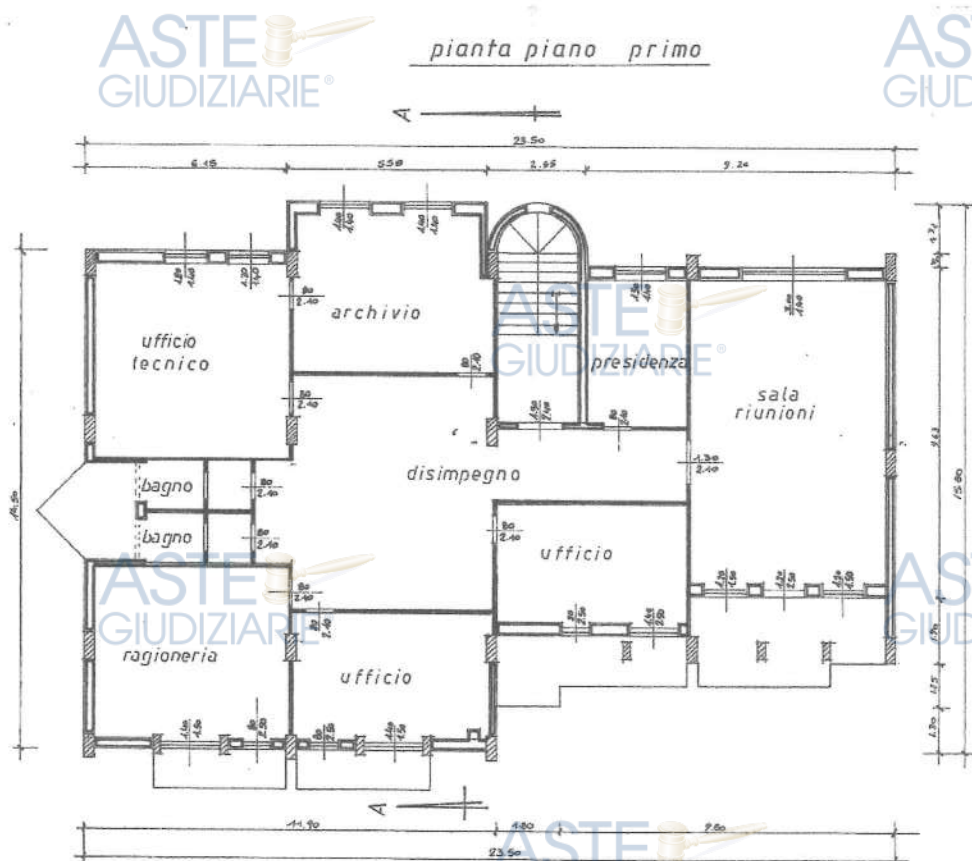
Interni al Piano Terra



Il piano primo,

adibito ad uffici per l'attività tecnica e amministrativa della società edile, è composto da vani per l'archivio, ripostiglio, sala riunioni, ufficio della presidenza e due servizi igienici. Come al piano inferiore i suddetti locali, di altezza netta di mt. 2.75, sono stati realizzati con finiture di buona fattura, quali pavimenti in grès, infissi in alluminio anodizzato, porte interne in legno e pareti intonacate e tinteggiate. Anche nel piano primo è stato ricavato, nel disimpegno, un vano archivio con divisorio in cartongesso e della superficie di mq 10 circa (non autorizzato).

Il piano su detto é provvisto di impianto termico a ventilconvettori alimentati a gasolio e/o pompe di calore, con la presenza di due balconi e due veranda che si affacciano sulla Via Don Sturzo e un'altra veranda si affaccia sulla Via De Gasperi. La copertura del fabbricato è piana dalla quale provengono modeste infiltrazioni di acqua meteorica in alcuni vani.



Pianta Piano Primo



Interni al Piano Primo - nuovo divisorio nel disimpegno che ha creato un vano archivio



Interni al Piano Primo - tracce di infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura



Interni al Piano Primo





Interni al Piano Primo





Interni al Piano Primo





Interni al Piano Primo



METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Edificio pluriuso sito in Via Dessolis-Orani

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso attività produttiva (impresa edile), sito nella Via Dessolis e Via De Gasperi dell'abitato del Comune di Orani e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà.

Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore a nuovo degli immobili, ad **USO DIREZIONALE** completamente finiti e con caratteristiche simili, nel COMUNE DI ORANI, risulta radicato in **€/mq. 850,00** (*valori medi da Tabelle OMI, Costruttori Edili ed Agenzie Immobiliari*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona, dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

Coefficienti correttivi:

demografico	=0,99;
tipologico	=0,99;
ubicazione	=1,00;
funzionale	=1,00;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,96;
<u>destinazione d'uso=</u>	
-ufficio	=1,00
-veranda	=0,60
-balcone	=0,25
-magazzino	=0,75
cortile	=0,10
classe energetica A/G	=1,00/0,97
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=1,00
-seminterrato	=0,95
-primo	=0,98

risulta pertanto determinato :

a) - Magazzino-mezzi pesanti al Piano Seminterrato :

$$\text{mq. } 347,00 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,75 \times 0,97 \times 0,95) =$$

$$\text{mq. } 347,00 \times \text{€/mq.} 552,73 = \text{€ } 191.797,31$$

b) - cortile su Via Don Sturzo

$$\text{mq. } 195,00 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,10 \times 0,95) =$$

$$\text{mq. } 195,00 \times \text{€/mq.} 75,98 = \text{€ } 14.816,10$$

TOTALE € 206.613,41

c) - Magazzino-mezzi leggeri al Piano Terra :

$$\text{mq. } 300,00 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,75 \times 0,97 \times 1,00) =$$

$$\text{mq. } 300,00 \times \text{€/mq.} 581,83 = \text{€ } 174.549,00$$

d) - cortile su Via Dessolis

$$\text{mq. } 50,00 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,10 \times 1,00) =$$

$$\text{mq. } 50,00 \times \text{€/mq.} 79,98 = \text{€ } 3.999,00$$

TOTALE € 178.548,00

ASTE
GIUDIZIARIE

a) - Ufficio al Piano Primo :

$$\text{mq. } 297,00 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,98) =$$

$$\text{mq. } 297,00 \times \text{€/mq.} 760,25 = \text{€ } 225.794,25$$

b) - balconi:

$$\text{mq. } 8,36 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,25 \times 0,98) =$$

$$\text{mq. } 8,36 \times \text{€/mq.} 195,94 = \text{€ } 1.638,06$$

c) - verande:

$$\text{mq. } 29,70 \times (\text{€/mq.} 850,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,60 \times 0,98) =$$

$$\text{mq. } 29,70 \times \text{€/mq.} 470,26 = \text{€ } 13.966,72$$

ASTE
GIUDIZIARIE

TOTALE

€ 241.399,03

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Detrazioni : - € 1.560,44 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:**

- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Comune di Orani a firma di un professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per la esatta rappresentazione grafica dei piani, con la corretta distribuzioni dei singoli vani e del volume tecnico al piano seminterrato (C.T.);
- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'esatta rappresentazione grafico-catastale;
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita.

Si ottiene:

$$\text{€ } 206.613,41 + \text{€ } 178.548,00 + \text{€ } 241.399,03 = \text{€ } 626.560,44 - \text{€ } 1.560,44 =$$

€ 625.000,00

(EuroSeicentoventicinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE
ORANI - N.C.E.U. F°35 - Partic. 899

STIMA BENI IMMOBILI COMUNE DI ORANI – EDIFICIO INDUSTRIALE

Capannone industriale sito nella zona "Istolo" del comune di Orani, lotti nn. 16-17 del P.I.P., catastalmente identificato al **Foglio 28** particelle **958 (ex570)-959 (ex570)-573-574-575-576** Categoria D1

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 26 del 22/12/2009, rilasciata dal Comune di Orani per la produzione di piccoli prefabbricati per l'edilizia.

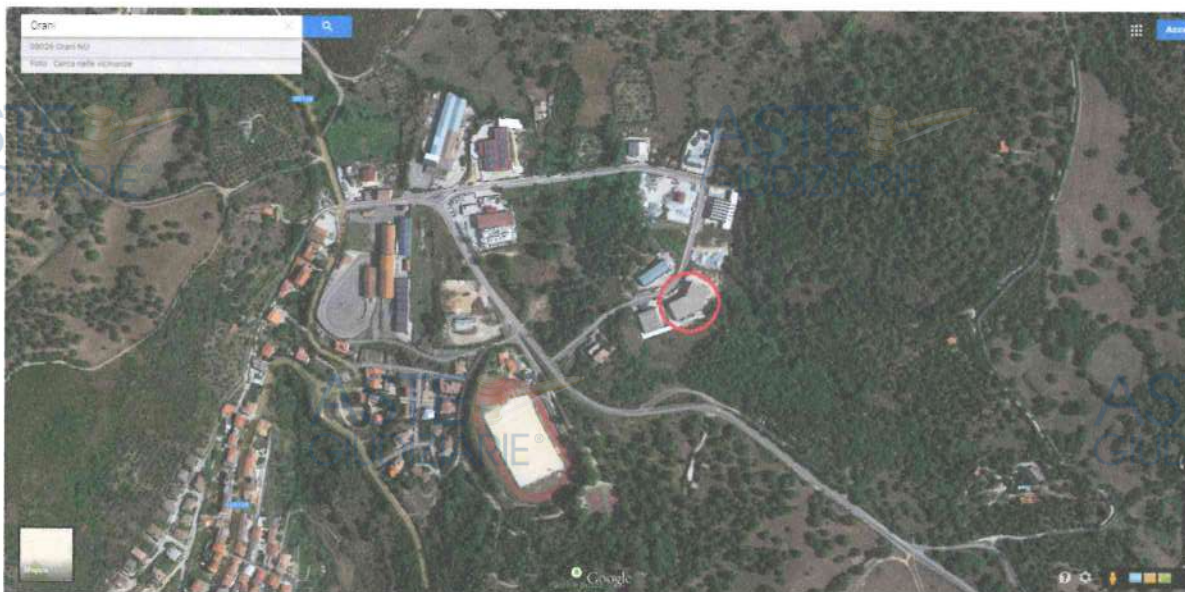
Come detto è inserito nel Piano per gli Insediamenti Produttivi del comune di Orani in località "Istolo", parte alta e periferica dell'abitato.

E' facilmente raggiungibile dalla S.P. 389 percorrendo la strada di collegamento per la zona Industriale dell'abitato.

E' stato costruito all'interno di due lotti adiacenti (nn. 16 e 17) della superficie di mq.1887 e mq.1711 (tot. Mq. 3598), di forma irregolare, che gli hanno dato una conformazione planimetrica corrispondente.

Il capannone è facilmente accessibile da una strada appartenente alla lottizzazione nella quale si affaccia direttamente nel suo lato più lungo.

Costruito con una struttura prefabbricata in cemento armato sia nelle partizioni verticali che orizzontali ed è composto da due piani di cui uno seminterrato posto alla stessa quota stradale dalla quale si accede.



Inquadramento aero-ortofotografico

Il piano seminterrato, della superficie di mq.1250,00 ha l'altezza interna di mt.4.50, è destinato alla produzione di piccoli prefabbricati per l'edilizia e nella parte centrale è stata sistemata la scala che conduce al piano superiore provvista anche dell'ascensore.

Il piano primo è stato eseguito per la realizzazione di più ambienti con le seguenti superfici e destinazioni:

a. Produzione piccoli prefabbricati	Sup. mq. 530.00
b. Deposito dei materiali	Sup. mq. 156.80
c. N.2 Magazzini	Sup. mq. 261.90
d. Spogliatoio operai con w.c.	Sup. mq. 62.60
e. N.4 Uffici	Sup. mq. 140.00
f. Servizi igienici e disimpegni	Sup. mq. 58.82

Allo stato l'immobile risulta completato nella sua parte strutturale compresa la tamponatura e parte della recinzione con i cancelli d'ingresso.

E' sprovvisto delle distribuzioni interne, degli impianti, delle finiture interne quali intonaci pavimenti e rivestimenti, degli infissi esterni ed interni. La superficie libera esterna, di mq....., è priva della pavimentazione di sistemazione superficiale, della recinzione a monte ma, sono completati gli interventi di raccolta delle acque meteoriche con i relativi pozzetti e caditoie.



Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Ovest



Prospetto Est



Prospetto Sud-Ovest



Interno al piano Seminterrato



Interni al piano Seminterrato



Interno al Piano Terra



Interno al Piano Terra



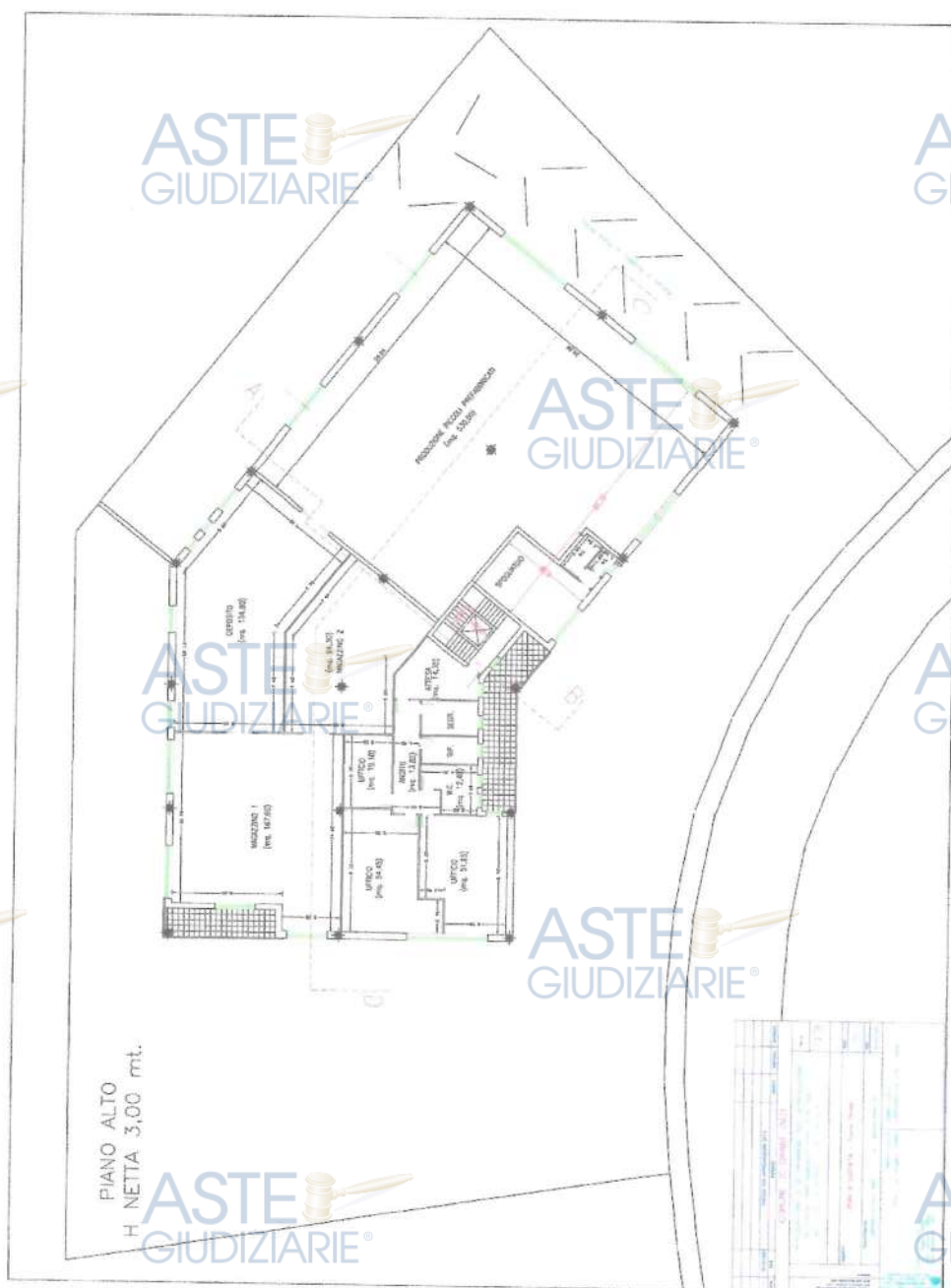


Pianta Piano Seminterrato

Inte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 30/01/2015 - Ora: 17.11.16

Visura n.: T224069 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di ORANI (Codice: G084)						
Catasto Terreni		Provincia di NUORO						
		Foglio: 28 Particella: 958						
INTESTATO								
COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI								
(1) Proprietà per 100/100								
Situazione dell'immobile dal 19/05/2008								
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Qualità Classe	Porz	Sub	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	DATI DERIVANTI DA
1	Foglio 28 Particella 958	SEMINATIVO 2	-		ha are ca 10 90			FRAZIONAMENTO del 19/05/2008 n. 88514.1/2008 in atti dal 19/05/2008 (protocollo n. NU0088514)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 566 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 570 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 952 - foglio 28 particella 953 - foglio 28 particella 954 - foglio 28 particella 955 - foglio 28 particella 956 - foglio 28 particella 957 - foglio 28 particella 959 L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
Situazione degli intestati dal 19/05/2008								
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI		00150300911		(1) Proprietà per 100/100			
DATI DERIVANTI DA								
FRAZIONAMENTO del 19/05/2008 n. 88514.1/2008 in atti dal 19/05/2008 (protocollo n. NU0088514) Registrazione:								
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/12/1994								
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Qualità Classe	Porz	Sub	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	DATI DERIVANTI DA
1	Foglio 28 Particella 570	SEMINATIVO 2	-		ha are ca 11 14			FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 67670.13/1994 in atti dal 29/12/1994
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria								

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura Catastale N.C.T. F.28 - Mapp. 958

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 30/01/2015 - Ora: 17.12.15

Visura n.: T224428 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2015

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali



Dati della richiesta		Comune di ORANI (Codice: G984)	
Catasto Terreni		Provincia di NUORO	
Foglio: 28 Particella: 959			
INTESTATO			
I COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI			
		00150300911*	
		(1) Proprietà per 100/100	

Situazione dell'immobile dal 19/05/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	
1	28	959	-	SEMINATIVO 2	ha are ca 00 24		
							Reddito
							Dominicale Euro 0,06
							Agrario Euro 0,01
							FRAZIONAMENTO del 19/05/2008 n. 88514.1/2008 in atti dal 19/05/2008 (protocollo n. NU0088514)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 566 - foglio 28 particella 568 - foglio 28 particella 569 - foglio 28 particella 570

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 28 particella 952 - foglio 28 particella 953 - foglio 28 particella 954 - foglio 28 particella 955 - foglio 28 particella 956 - foglio 28 particella 957 - foglio 28 particella 958

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/05/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 100/100
I	COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI		00150300911		
FRAZIONAMENTO del 19/05/2008 n. 88514.1/2008 in atti dal 19/05/2008 (protocollo n. NU0088514) Registrazione:					
DATI DERIVANTI DA					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 29/12/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduz	
1	28	570	-	SEMINATIVO 2	ha are ca 11 14		
							Reddito
							Dominicale Euro 2,88 L. 5.570
							Agrario Euro 0,29 L. 557
							FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 67670.13/1994 in atti dal 29/12/1994

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale N.C.T. F.28 - Mapp. 959

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 30/01/2015 - Ora: 17.13.38

Visura n.: T224888 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di ORANI (Codice: G984)	
Catasto Terreni		Provincia di NUORO	
Foglio: 28 Particella: 573			
INTESTATO			
1 COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI			
Situazione dell'Immobile dal 06/09/2001			
N.	DATI IDENTIFICATIVI		00150300911*
	Foglio	Particella	(1) Proprietà per 1/1
1	28	573	
DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Superficie (mq)		FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 17.1/1994 in atti dal 06/09/2001 (protocollo n. 131074)	
ha are ca			
15 27			
Qualità Classe			
SEMINATIVO 4			
Deduz			
Dominicale			
Euro 1,58			
L. 3.854			
Agrario			
Euro 0,08			
L. 153			
Situazione degli intestati dal 09/11/2004			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2004 Trascrizione n. 9409.1/2004 in atti dal 30/11/2004 Repertorio n.: 20 Rogante: PIREDDA ANNA MARIA Sede: ORUNE			
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
Situazione degli intestati dal 29/12/1994			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ORANI con sede in ORANI		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/11/2004
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 17.1/1994 in atti dal 06/09/2001 (protocollo n. 131074) Registrazione:			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura Catastale N.C.T. F.28 - Mapp. 573

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 30/01/2015 - Ora: 17.15.51

Visura n.: T225613 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2015

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di ORANI (Codice: G084) Provincia di NUORO Foglio: 28 Particella: 575		Catasto Terreni INTESTATO COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI 00150300911*		(1) Proprietà per 1/1					
Situazione dell'immobile dal 29/12/1994									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	DATI DERIVANTI DA
1	28	575			PASCOLO 4	01 84			
Notifica Riserve						Partita 2694		FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 67670.15/1994 in atti dal 13/12/1996	
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 45 - foglio 28 particella 576 L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:									
Situazione degli intestati dal 09/11/2004									
N. 1 COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI DATI DERIVANTI DA			DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE 00150300911		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2004 Trascrizione n. 9409.1/2004 in atti dal 30/11/2004 Repertorio n.: 20 Rogante: FIREDDA ANNA MARIA Sede: ORUNE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO									
Situazione degli intestati dal 29/12/1994									
N. 1 COMUNE DI ORANI con sede in ORANI DATI DERIVANTI DA			DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE 80005130911		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/11/2004	
FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 67670.15/1994 in atti dal 13/12/1996 Registrazione:									

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale N.C.T. F.28 - Mapp. 575

Segne

Data: 30/01/2015 - Ora: 17.16.26

Visura n.: T225835 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2015

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di ORANI (Codice: G084)						
Catasto Terreni		Provincia di NUORO						
INTESTATO		Foglio: 28 Particella: 576						
COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI		00150300911*		(1) Proprietà per 100/100				
Situazione dell'immobile dal 29/12/1994								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc	
1	28	576		-	PASCOLO	4	03 57	
Noifica								
Rserve								
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:								
- foglio 28 particella 45 - foglio 28 particella 575								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
Situazione degli intestati dal 21/09/2000								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA		
1	COOPERATIVA EDILE ORANI con sede in ORANI			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2000 Trascrizione n. 8028.1/2000 in atti dal 19/04/2001 Repertorio n.: 13 Rogante: FREDDA ANNA MARIA Sede: ORANI		CODICE FISCALE 00150300911		
Situazione degli intestati dal 29/12/1994								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA		
1	COMUNE DI ORANI con sede in ORANI			FRAZIONAMENTO del 29/12/1994 n. 67670.15/1994 in atti dal 13/12/1996 Registrazione:		CODICE FISCALE 80005130911		
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 100/100								
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 100/100								

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale N.C.T. F.28 - Mapp. 576

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO**Capannone Industriale sito nel P.I.P. - loc. "Istolo"**

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso inserito nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del comune di Orani in località "Istolo", parte alta e periferica dell'abitato e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e di ultimazione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà.

Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore a nuovo degli immobili, ad **USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE CON UFFICI ANNESSI**, con deposito per i mezzi e materiali, al seminterrato e Uffici per l'attività al Piano Primo, completamente finiti e con caratteristiche simili, nel COMUNE DI ORANI, risulta radicato in **€/mq.420,00** (*valori medi da Tabelle OMI, Costruttori Edili ed Agenzie Immobiliari*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona e dell'immobile oggetto di stima. Si precisa che il su detto valore è comprensivo anche della superficie libera di pertinenza dell'intero immobile, quale aree di manovra e di stoccaggio dei prodotti lavorati che allo stato non sono stati ancora ultimati.

Coefficienti correttivi:

demografico	=0,99
tipologico	=1,00
ubicazione	=1,00
funzionale	=1,00
stato di ultimazione e conservazione	=0,70
<u>destinazione d'uso</u>	
-artigianale/industriale/Uffici	=1,00
-porticato P.S.	=0,35
-veranda P.T.	=0,60
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=1,00
-seminterrato	=0,98

d) - Uffici al Piano Terra

mq. 1.260 x (€/mq. 420,00 x 0,99 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,70 x 1,00 x 1,00)=
mq. 1.260 x €/mq. 291,06 = **€ 366.735,60**

- Verande

mq. 48,00 x (€/mq. 420,00 x 0,99 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,70 x 1,00 x 0,60 x 1,00)=
mq. 48,00 x €/mq. 174,64 = **€ 8.382,72**

Totale € 375.118,32

- Detrazioni : € 1.118,32 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Comune di Orani a firma di un professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per la esatta rappresentazione grafica delle bucature esterne al piano seminterrato e terra;
 - Elaborati grafo-tecnici comprensivi del rilievo topografico da presentare al Catasto Terreni ed Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'accatastamento dell'unità immobiliare in corso di costruzione, considerando la pratica catastale per l'intero immobile.
- Si ottiene:

€ 375.118,32 - 1.118,32 = € 374.000,00

e) - Locali al Piano Seminterrato

mq. $1.285 \times (\text{€/mq. } 420,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,98) =$
mq. $1.285 \times \text{€/mq. } 271,65 = \text{€ } 349.077,96$

- Porticato

mq. $23,00 \times (\text{€/mq. } 420,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,35 \times 0,98) =$
mq. $23,00 \times \text{€/mq. } 99,83 = \text{€ } 2.296,17$

Totale € 351.374,13

- Detrazioni : € 1.374,13 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Comune di Orani a firma di un professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per la esatta rappresentazione grafica delle bucatore esterne al piano seminterrato e terra;
- Elaborati grafo-tecnici comprensivi del rilievo topografico da presentare al Catasto Terreni ed Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'accatastamento dell'unità immobiliare in corso di costruzione, considerando la pratica catastale per l'intero immobile.
- Si ottiene:

€ 351.374,13 - 1.374,13 = € 350.000,00

Complessivi

€ 374.000,00 + € 350.000,00 =

€ 724.000/00 (eurosettecentoventiquattromila/00)

VALORE LOCALE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE

ORANI località "Istolo" N.C.T. F°28

- Mapp. 958 (ex570)-959 (ex570)-573-574-575-576 -

STIMA BENE IMMOBILE - COMUNE DI NUORO

Unità immobiliare ad uso Ufficio sita nell'abitato di Nuoro in Via E. De Nicola n.36 angolo Via Giotto, inclusa nella Zona Urbanistica "B5" del Piano Regolatore Vigente, del complesso edilizio denominato il "Il Parco" e ubicato all'ultimo piano del palazzo "C2" lotto "C".

Identificata nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 52 Particella 1786 sub. 40 - piano quarto - Categoria A/10 - Classe 1[^] - Vani 2 - Superficie catastale di mq.74 e Rendita Catastale di € 361,52.

L'unità su detta, posta al piano sottotetto con copertura inclinata è composta da due ambienti, destinati ad uso ufficio con il servizio igienico (non autorizzato) e la restante parte ad uso archivio.

E' raggiungibile con l'ascensore, fino al piano sottostante e, due rampe di scale per la restante parte.

L'unità immobiliare è stata regolarizzata con la concessione in sanatoria, ai sensi della Legge n.326/2003 (condono edilizio) e rilasciata in data 12.10.2006 col n.71-progetto in sanatoria n.230-

Essendo, come detto, collocata al piano sottotetto è aerata ed illuminata a mezzo di n.5 aperture "tipo *velux*" ricavate nella copertura inclinata

L'altezza netta interna è variabile e raggiunge i mt. 2.60 circa, nella parte alta (colmo) e, mt. 0.97 nella parte bassa (gronda) ricavata con il tamponamento di divisorio in cartongesso.

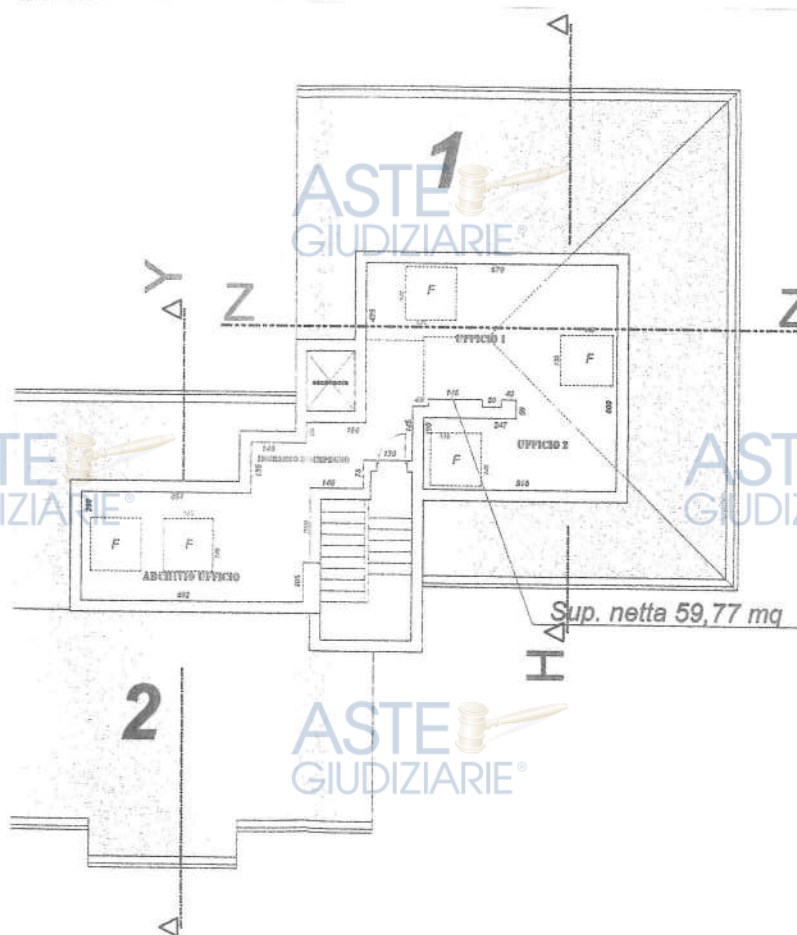
Inserita all'interno di un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio multiforo tipo "Poroton", si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione delle finiture interne, con qualche modesta infiltrazione d'acqua proveniente da una "velux" nel vano ufficio.

Le finiture comprendono la pavimentazione in ceramica, infissi esterni in legno, portoncino d'ingresso blindato, un'unica porta in alluminio per l'accesso al bagno e intonaci civili e idropittura bianca.

L'impianto termico è realizzato con una pompa di calore "Galletti" e quello elettrico sottotraccia e parte con canale esterna.



Inquadrimento aero-ortofotografico



Pianta Piano Sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 27/10/2005
Ora: 9:20:33
Pag: 1 di 1

Ufficio Provinciale di NUORO
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

agenzia del
Territorio

Catasto Fabbricati

Comune di NUORO (Codice: V2AAA)

Protocollo n.: NU0106746

Codice di Riscatto: 000AN43X

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Unità a destinazione speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Motivo della variazione: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA C2 A A/10

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Prop.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione
1	5		52	1786	35	VIA DE NICOLA ENRICO, p.4
2	5		52	1786	40	

ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1	A/10	1	2	74	361,52

Immatricolazione

Protocollo n.: NU0106746

Data: 27/10/2005

Importo della liquidazione: Euro 15

Ricevuta n.: 00034034.2005

Ricevuta n.: 00034034.2005

Visura Catastale N.C.E.U. F.52 - part. 1786 - sub. 40



Immobile visto dalla Via E. De Nicola



Servizio igienico ricavato nell'ambiente ad uso ufficio



Interni al Piano Sottotetto



Colonnati Presimulato
Cimentati e Gialli
di Nuoro



ambiente ad uso ufficio





ambiente ad uso ufficio con l'infiltrazione proveniente dal "velux"



METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO**Unità immobiliare ad uso Ufficio - Via E.De Nicola n.36 - NUORO**

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso Ufficio dell'impresa edile, sito al piano sottotetto dell'edificio sito in Via E. De Nicola, 36 angolo Via Giotto, dell'abitato del Comune di Nuoro e riferito all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adatterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di parcheggi e la vetustà.

Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore a nuovo degli immobili, ad **USO DIREZIONALE** completamente finiti e con caratteristiche simili, nel COMUNE DI Nuoro, risulta radicato in **€/mq. 1.500,00** (*valori medi da Tabelle OMI, Costruttori Edili ed Agenzie Immobiliari*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona, dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

Coefficienti correttivi:

demografico	=0,99
tipologico	=0,99
ubicazione	=1,00
funzionale	=1,00
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,97
<u>destinazione d'uso=</u>	
-ufficio	=1,00
classe energetica A/G	=1,00/0,97
<u>piano calpestabile</u>	
-sottotetto	=0,75

risulta pertanto determinato :

f) - Ufficio al Piano Sottotetto :

$$\text{mq.74,00} \times (\text{€}/\text{mq.1.500} \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,75) =$$

$$\text{mq.74,00} \times \text{€}/\text{mq.1.037,45} = \text{€ } 76.771,30$$

TOTALE € 76.771,30

- **Detrazioni : - € 1.771,30 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:**
- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Comune di Nuoro a firma di un professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per la esatta rappresentazione grafica del piano sottotetto, con la corretta distribuzione interna (bagno);
- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Catasto Urbano dell'Agenzia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'esatta rappresentazione grafico-catastale;
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita;
- Richiesta del certificato di agibilità.

Si ottiene:

$$\text{€ } 76.771,30 - \text{€ } 1.771,30 =$$

€ 75.000,00
(EuroSettantacinquemila/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE
NUORO - N.C.E.U. F°52-Partic. 1786-Sub.40

STIMA BENI IMMOBILI - COMUNE DI BUDONI - FRAZ. S.LORENZO

Complesso residenziale sito nella frazione S. Lorenzo di Budoni, incluso nella lottizzazione "ex Carta Orlando"- lotto n.B3 del Piano di Fabbricazione. Risulta edificato, nel terreno censito nel Nuovo Catasto Terreni, al **Foglio 13 mappali 719-1125-1128** della superficie complessiva di mq. 1.487.

Edificato in forza della concessione edilizia n.17rilasciata dal Comune di Budoni in data 11.02.2010.

L'atto di provenienza è stato rogito in data 22.05.2009 e Registrato a Olbia il 01.06.2009 al Rep. n°211501.

Il su detto complesso residenziale è composto da due schiere di edifici, denominati "A" e "B", disposti in senso parallelo a distanza di mt. 10.00 l'uno dall'altro. L'unità "A" è composta da n.2 unità direzionali al piano terra e n.1 unità residenziale al piano primo, mentre l'unità "B" è suddivisa da n.3 unità residenziali al piano terra e altrettante n.3 unità al piano primo.

Come detto, le schiere così articolate, sono incluse in un lotto di terreno della superficie complessiva di mq.1.487 sul quale dovrà essere ancora realizzata la viabilità per gli accessi con i sottoimpianti, le pertinenze di ogni modulo edilizio di forma e superficie diverse e, i parcheggi comuni.

Schiera denominata "A":

- Sistemata nella parte più vicina alla strada principale di lottizzazione, il piano terra è composto da due unità ad uso ufficio della superficie commerciale di mq. 65,00 (A/1) e mq. 61,00 (A/2), mentre il piano primo è destinato ad uso residenziale con superficie commerciale di mq. 78,50 (A/3);

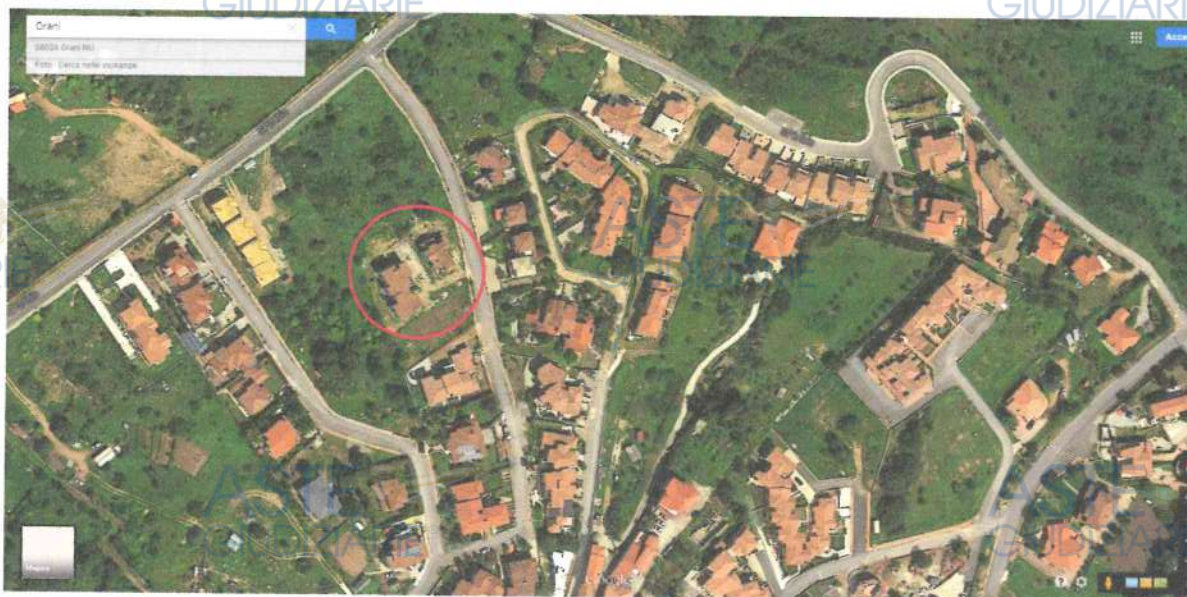
Schiera denominata "B":

- Sistemata nella parte più distante dalla strada principale di lottizzazione in un'area disposta ad una quota più alta rispetto a quella della schiera prospiciente denominata "A". Il piano terra è composto da tre unità residenziali della superficie commerciale di mq.68,50 (B/1), mq.72,90 (B/2), mq.67,40 (B/3). Il piano primo, raggiungibile da scala esterna, è composto da altrettante tre unità residenziali (B/4) mq.68,50, (B/5) mq.72,30 e (B/6) mq.67,40 di superficie e distribuzione interna uguale a quelle del piano terra.

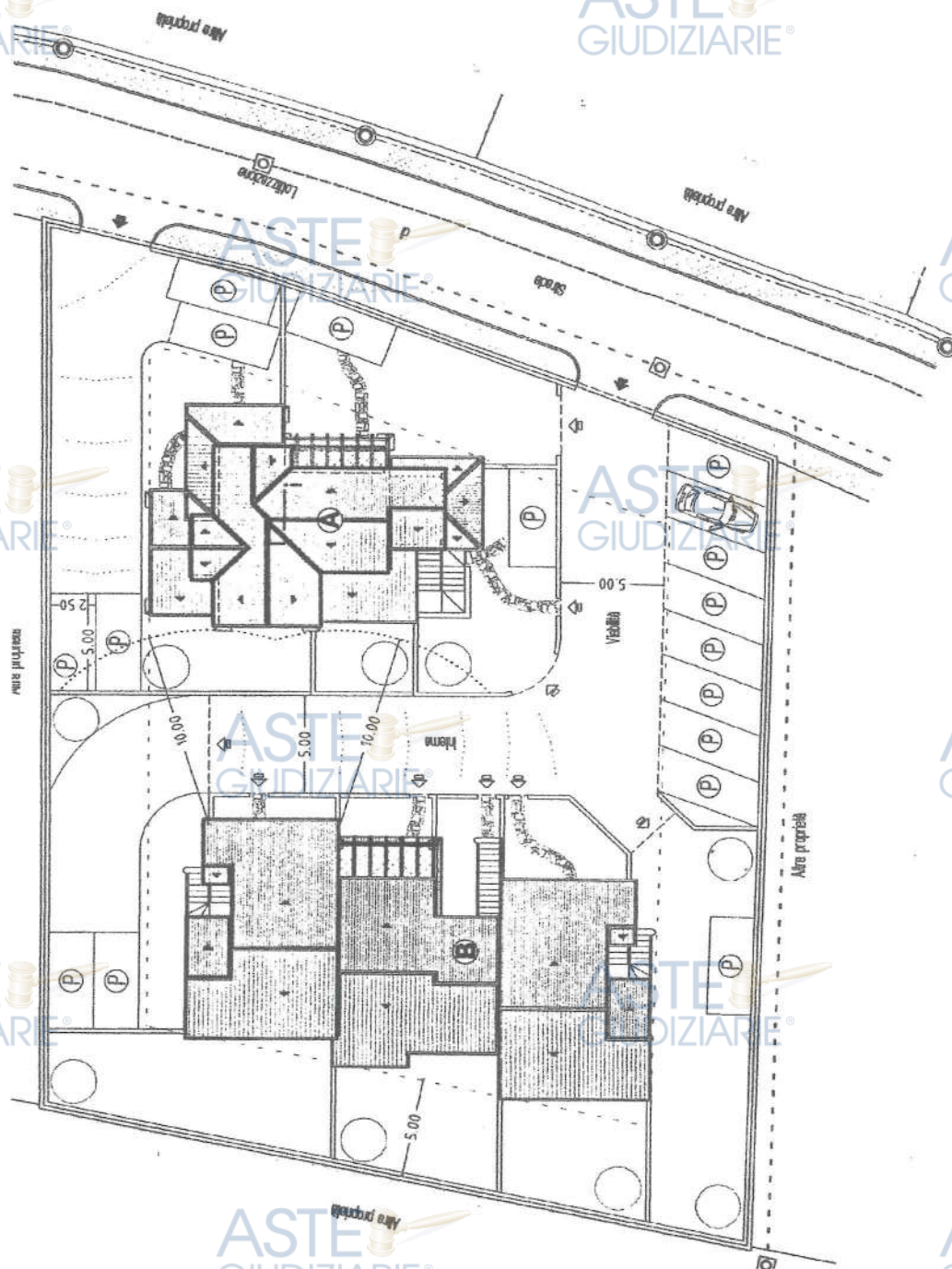
Nell'insieme, gli immobili su detti sono stati costruiti con struttura portante in "gasbeton", sono realizzati al rustico e si presentano in buon stato di esecuzione, sono privi della pavimentazione interna ed esterna, dei rivestimenti e i sanitari, degli infissi interni ed esterni e del completamento dell'impianto elettrico (conduttori,frutti ecc..). Le unità edilizie contenute nella schiera "A" sono prive anche degli intonaci interni così come alcune pareti delle unità appartenenti alla schiera "B".

Mancano tutte le sistemazioni esterne delle aree libere come le pavimentazioni, recinzioni, impianti di illuminazione, allacci agli impianti idrico e fognari ecc.

Inserito nella frazione di S.Lorenzo del Comune di Budoni la lottizzazione convenzionata é facilmente accessibile e raggiungibile in quanto collocata in prossimità della S.P.24bis.



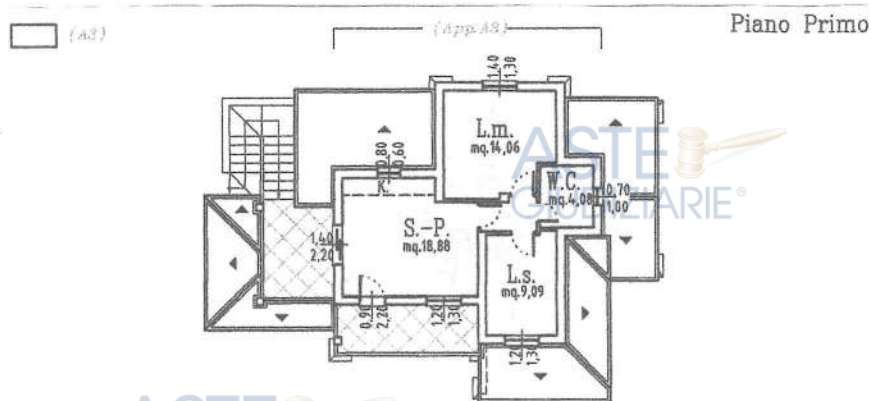
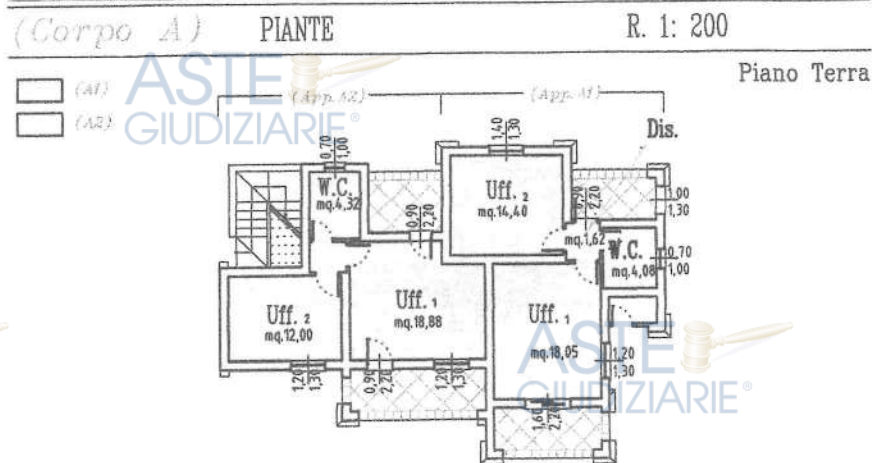
Inquadramento aero-ortofotografico



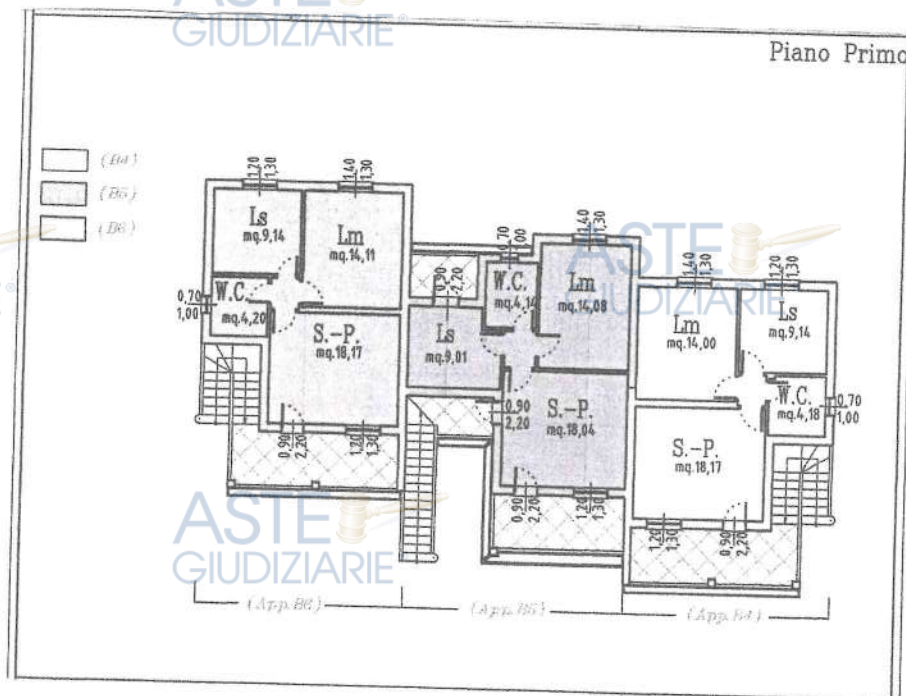
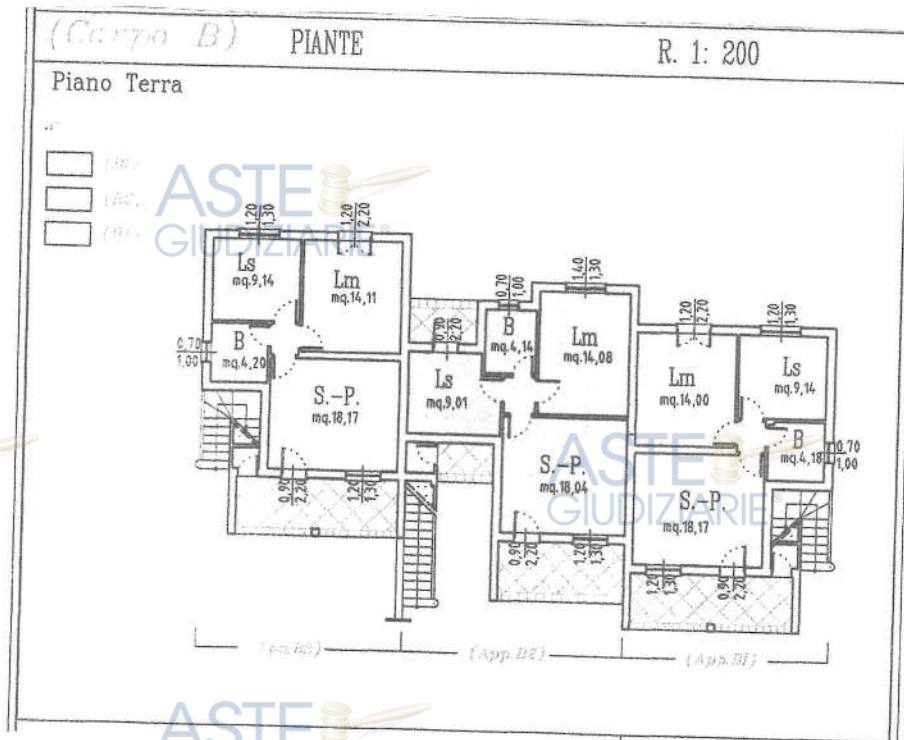
- Sviluppo Lotto R. 1: 250 -

Planimetria generale schiera edilizia "A" e "B"

W.S.



Schiera edilizia "A" - Piante Piano Terra e Primo



Schiera edilizia "B" - Pianta Piano Terra e Primo

Fine

Data: 24/01/2015 - Ora: 13.30.55

Visura n.: T27626 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2015

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta		Comune di BUDONI (Codice: B248)	
Catasto Terreni		Provincia di NUORO	
Foglio: 13 Particella: 719			
INTESTATO			
1 COOPERATIVA EDILE ORANI A R. L. con sede in ORANI			
00150300911*			
(1) Proprietà per 1/1			
Situazione dell'immobile dal 03/12/2008			
N.	DATI IDENTIFICATIVI		
	Foglio	Particella	Sub Porz
1	13	719	
	Qualità Classe		Porz
	PASCOLO 2		
	Superficie(m²)		Deduz
	ha are ca 08 60		
	Reddito		
	Dominicale Euro 1,55		
	Agrario Euro 0,99		
	DATI CLASSAMENTO		
	Deduz		
	Reddito		
	Agrario Euro 0,99		
	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 n. 82/2008 in atti dal 03/12/2008 proveniente dal comune C929; trasferito al comune B248.		
Partita			
- proviene per vet dal foglio 41 del comune g929			
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:			
Situazione degli intestati dal 22/05/2009			
N.	DATI ANAGRAFICI		
1	COOPERATIVA EDILE ORANI A R. L. con sede in ORANI		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 4562.1/2009 in atti dal 01/06/2009 Repertorio n.: 211501 Rogante: GIULIANI GIANFRANCO Sede: OLBIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			
DATI DERIVANTI DA			
CODICE FISCALE 00150300911			
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1			
Situazione degli intestati dal 03/12/2008			
N.	DATI ANAGRAFICI		
1	BIRGALAVO 2001 S.R.L. con sede in BUDONI		
VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 n. 82/2008 in atti dal 03/12/2008 Registrazione: proveniente dal comune C929; trasferito al comune B248.			
DATI DERIVANTI DA			
CODICE FISCALE 01119630919			
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 fino al 22/05/2009			

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale Foglio 13 mappali 719



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2015

Data: 24/01/2015 - Ora: 13.35.16

Fine

Visura n.: T27736 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BUDONI (Codice: B248)				
Catasto Terreni		Provincia di NUORO				
INTESTATO		Foglio: 13 Particella: 1125				
1 COOPERATIVA EDILE ORANI A R.L. con sede in ORANI						
Situazione dell'immobile dal 03/12/2008						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz
1	13	1125		PASCOLO 2	ha arc ca 03 60	
Notifica				Reddito		
Annotazioni				Dominicale Euro 0,65		
				Agrario Euro 0,37		
				VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 n. 82/2008 in atti dal 03/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune B248.		
				Partita		
				- proviene per vet dal foglio 41 del comune g929		
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:						
Situazione degli intestati dal 22/05/2009						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COOPERATIVA EDILE ORANI A R.L. con sede in ORANI		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 4562.1/2009 in atti dal 01/06/2009 Repertorio n.: 211501 Rogante: GIULIANI		CODICE FISCALE 00150300911	
Situazione degli intestati dal 03/12/2008						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	BIRGALAVO' 2001 S.R.L. con sede in BUDONI		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 n. 82/2008 in atti dal 03/12/2008 Registrata: proveniente dal comune G929, trasferito al comune B248.		CODICE FISCALE 01119630919	
Unità immobiliari n. 1						
Visura telematica						
Tributi erariali: Euro 0,90						

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale Foglio 13 mappali 1125

Fine

Data: 24/01/2015 - Ora: 13.35.58

Visura n.: T27757 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di BUDONI (Codice: B248)							
Catasto Terreni		Provincia di NUORO							
Foglio: 13 Particella: 1128									
INTESTATO									
1 COOPERATIVA EDILE ORANI A R. L. con sede in ORANI									
00150300911*									
(1) Proprietà per 1/1									
Situazione dell'immobile dal 03/12/2008									
N.	FOGLIO	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	DATI DERIVANTI DA
1	13	1128			PASCOLO 2	ha are ca 02 67		Dominicale Euro 0,48	Agrario Euro 0,28
VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 n. 82/2008 in atti dal 03/12/2008 proveniente dal comune G929; trasferito al comune B248.									
Notifica									
Annotazioni									
- proviene per voi del foglio 41 del comune p929									
L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:									
Situazione degli intestati dal 22/05/2009									
N.	1 COOPERATIVA EDILE ORANI A R. L. con sede in ORANI				DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI		
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 4562.1/2009 in atti dal 01/06/2009 Repertorio n. 211501 Rogante: GIULIANI		CODICE FISCALE 00150300911		(1) Proprietà per 1/1	
Situazione degli intestati dal 03/12/2008									
N.	1 BIRGALAVO 2001 S.R.L. con sede in BUDONI				DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI		
DATI DERIVANTI DA				VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/02/1959 n. 82/2008 in atti dal 03/12/2008 Registrazione: proveniente dal comune G929; trasferito al comune B248.		CODICE FISCALE 011196300919		(1) Proprietà per 1/1 fino al 22/05/2009	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale Foglio 13 mappali 1128



Veduta d'assieme schiera "A" e "B"





Schiera edilizia "A" -prospetto fronte strada



Schiera edilizia "A" -prospetto lato Nord



Schiara edilizia "A" -prospetto lato Sud



Schiara edilizia "A" -prospetto lato Ovest



Schiera edilizia "B" -prospetto lato Est





Schiara edilizia "B" – vista dal lato Sud



Schiara edilizia "B" – vista dal lato Sud-Ovest



Interni schiera edilizia "B"

