

TRIBUNALE DI NUORO

FALLIMENTO 4/1991 -



RELAZIONE PERITALE

CTU DOTT. ING MARCO SARRIA

SETTEMBRE 2023

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13

Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Fallimento 4/1991 - **** Omissis ****	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 160.000,00	21

INCARICO

In data 23/06/2021, il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Convento, 60 - 08100 - Nuoro (NU), email marcosarria@tiscali.it, PEC marco.sarria@ingpec.eu, Tel. 0784 30 986, Fax 0784 30 986, veniva nominato C.T.U. e in data 24/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4 (Coord. Geografiche: Latitudine: 40.318107 | Longitudine: 9.331954)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine: 40.737924 | Longitudine: 9.705061)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NUORO (NU) - VIA CONVENTO 21, PIANO 4

Appartamento sito in Nuoro, via Convento 21, al piano quarto di palazzina su sette livelli fuori terra e uno interrato, con cantina e posto auto al piano seminterrato. Composto da Pranzo soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi e disimpegno, cantina e due balconi.

Situato nella via Convento a ridosso del centro storico in zona ad alta densità edilizia dotata di servizi ed esercizi commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BUDONI (SS) - OTTIOLU - VIA DEI GERANI, PIANO T

Appartamento sito in Budoni, Località Ottiolu, via dei Gerani, al piano terra di fabbricato a schiera, composto da Ingresso Soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, angolo cottura e veranda coperta su giardino esclusivo di mq.150. Con altezza media degli ambienti inferiore a m. 2,50.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento distinto al subalterno 11 confina con gli appartamenti distinti ai subalterni 11 e 12.
Il subalterno 22 risulta ubicato nel box al piano seminterrato antistante alla cantina di cui al sub. 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	107,00 mq	124,40 mq	1	124,40 mq	2,95 m	4
balconi	25,00 mq	25,00 mq	0.3	7,50 mq	0,00 m	4
cantina	4,50 mq	4,50 mq	0.3	1,35 mq	0,00 m	S1
posto auto	8,00 mq	8,00 mq	0.2	2,40 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				135,65 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	135,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 693, Sub. 22 Categoria C6, Cons. 8 Rendita € 19,42 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 693, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 738,53
Dal 07/10/2005 al 12/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 19,42 Piano S1
Dal 07/10/2005 al 12/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 2305, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	2305	11		A2	2	6,5		738,53 €	4	
	52	2305	22	1	C6		8		19,42 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il soggiorno e il vano letto che si affaccia sulla via Convento sono risultati più larghi di 20 cm. rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale; tale difformità è riconducibile alla riproduzione grafica della planimetria.

Non esiste planimetria catastale del sub.22

PRECISAZIONI

Il posto auto è ubicato al piano seminterrato ed è situato in posizione antistante l'ingresso alla cantina nello spazio contenuto tra due pilastri e il muro della fossa dell'ascensore.

La mancanza degli spazi minimi di manovra rendono impossibili l'ingresso e l'uscita dal parcheggio anche per un autovettura di limitate dimensioni, pertanto lo stesso può essere utilizzato al più come posto moto.

PATTI

L'immobile risulta essere nella disponibilità del curatore fallimentare.

Non risultano atti di asservimento urbanistico e diritti di prelazione.

Sarà operato un deprezzamento sul valore della stima pari a due anni di quote insolute secondo quanto stabilito dall'art. 63 Disp. Att. C.c., il quale, così come modificato dall'art. 18 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava sgombro da qualsiasi arredo.

Gli impianti tecnologici interni elettrico e idrico necessitano di estesi interventi di manutenzione straordinaria in quanto vetusti e obsoleti.

Le pareti interne sono rivestite con tappezzeria in distacco dalle pareti

Le facciate condominiali esterne presentano estesi fenomeni di degrado con estese fessurazioni sui coprifermo di travi e solai dei balconi in cemento armato.

La cantina al piano seminterrato risulta essere occupata da materiali di vario tipo riconducibili al fallimento. La porta della cantina è priva di serratura.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento risulta inserito nel contesto condominiale degli immobili distinti al Fg. 52 part. 2305

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di alcun tipo di servitù o altri vincoli fatte salvo quelle legate alla gestione delle parti comuni del fabbricato e del Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della stima, si trova nel Comune di Nuoro, nella via Convento al civico 21, al quarto piano di una palazzina su sette livelli fuori terra a destinazione d'uso residenziale e commerciale. L'unità è composta da pranzo soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere da letto, balconi e cantina. L'accesso all'appartamento avviene dal civico 21 dall'androne condominiale sul quale si affacciano la scala condominiale centrale e l'ascensore.

La disposizione dell'appartamento prevede un lungo corridoio centrale sul quale si affacciano le camere, delle quali una metà si affaccia a ovest sullo slargo della confluenza tra le vie Convento, Cattedrale e Mughina; le altre camere si affacciano a est sul cortile condominiale.

Di pregio la vista panoramica ad ovest.

La struttura portante dell'unità in oggetto è realizzata con travi e pilastri in cemento armato con solai intermedi in latero cemento.

Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Il portoncino di ingresso è in legno.

I tramezzi interni sono realizzati mediante mattoni forati in laterizio 8 x 15 x 30 disposti di coltello e murati con malta cementizia. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le pavimentazioni interna ed esterna sono realizzate in ceramica/gres porcellanato. I rivestimenti del bagno sono in ceramica. Il balcone esterno è dotato di ringhiera metallica in scatolati metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del curatore fallimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1973	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Sau	29/12/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Nuoro	18/01/1974		273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 12/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/02/1990
Reg. gen. 1599 - Reg. part. 128
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**
Trascritto a Nuoro il 17/08/2007
Reg. gen. 10233 - Reg. part. 6916
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona B Completamento residenziale del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro.

La zona è classificata come HG1 area di pericolosità moderata da frana, Rg1 area a rischio idraulico moderato ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

L'immobile risulta all'interno di area tutelata ai sensi della L.1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Descrizione - Nuoro - Colle Di S. Onofrio - • Atto - DM 18/02/1956 - • Codice SITAP - 200089

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato a seguito dei progetti esaminati in commissione edilizia del 26/06/1968 n°535/12 per il quale è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 27/12/1972.

Il fabbricato risulta edificato in assenza del nulla osta paesaggistico rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La Concessione edilizia in base alla quale è stato edificato il fabbricato risulta rilasciata in assenza del nulla osta paesaggistico; tale provvedimento risulta necessario essendo l'immobile ubicato all'interno di area tutelata ai sensi della L.1497_1939.

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA

Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediate tecnico abilitato apposita Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- a) Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- b) Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Confini

Confinante con gli immobili distinti al subalterno 2 e subalterno 7 (scala)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	50,04 mq	65,94 mq	0.85	56,05 mq	2,45 m	T
Veranda coperta	8,00 mq	8,00 mq	0.5	4,00 mq	0,00 m	T
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0.18	27,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	87,05 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	87,05 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 412, Sub. 1 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 12/02/2009 al 12/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 412, Sub. 1 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 402,84 Piano T

Il titolare catastale NON corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	412	1		A2	8	4 vani	70 mq	402,84 €	T	

Corrispondenza catastale

L'elaborato planimetrico non rappresenta correttamente la situazione reale.
Non corrisponde a realtà l'altezza pari a m. 2,80 indicata nella planimetria catastale in quanto la stessa risulta inferiore in tutti gli ambienti a m. 2,50.

PRECISAZIONI

Si precisa che in tutti gli ambienti l'altezza è inferiore a m. 2,50 in difformità a quanto previsto dalla normativa vigente per gli ambienti residenziali con altezza minima pari a m. 2,70.

PATTI

L'immobile risulta essere nella disponibilità del curatore fallimentare.
Non risultano gravanti sull'immobile vincoli o spese condominiali.
Non risultano atti di asservimento urbanistico e diritti di prelazione.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, arredato e con tutti gli impianti funzionanti.
L'impianto elettrico e quello idrico risulta essere obsoleto
In alcuni ambienti sono presenti piccoli segni di umidità da risalita capillare.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di alcun tipo di servitù o altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della stima, si trova nella frazione di Ottiolu nel Comune di Budoni a circa quaranta chilometri dalla città di Olbia, al primo piano di un fabbricato su due livelli a schiera, a destinazione d'uso residenziale. L'esposizione è sud est, sud ovest. La struttura dell'unità in oggetto è realizzata in muratura portante, solai intermedi e copertura in latero cemento. Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco civile con finitura al rustico. Gli infissi esterni sono in legno. I tramezzi interni sono realizzati mediante mattoni forati in laterizio 8 x 15 x 30 disposti di coltello e murati con malta cementizia. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le pavimentazioni interna ed esterna sono realizzate in ceramica/gres porcellanato. I rivestimenti dei bagno sono in ceramica.

Nell'abitazione sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di scarico fognario. L'impianto elettrico risulta non essere sezionato ma dotato solo di un interruttore magnetotermico.

In tutti gli ambienti l'altezza è inferiore a m. 2,50.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1986	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Sau di Nuoro	22/12/1986	107245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1998	**** Omissis ****	Atto di Divisione tra vivi - Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Nuoro	07/11/1998	8218	6225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 20/05/1987
Reg. gen. __ - Reg. part. 2311
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 15/02/1990
Reg. gen. 1599 - Reg. part. 128
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nuoro il 22/05/2007
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 1184
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**
Trascritto a Nuoro il 17/08/2007
Reg. gen. 10233 - Reg. part. 6916
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona b "TESSUTI URBANI CONSOLIDATI" del vigente strumento urbanistico del Comune di Budoni. La zona è classificata HG0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.

L'immobile risulta inserita nell'ambito di paesaggio n° 19 Budoni - S.Teodoro ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ed all'interno della Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme).

Inoltre è situata in area tutelata ai sensi della L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - • Codice SITAP - 200080 - • Descrizione - Budoni (Budoni, Posada) - Territorio Costiero

• Atto - DM 13/11/1967 -

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n° 37 del 10/08/1976.

In data 27/03/1986 è stata presentata una domanda di sanatoria per mq. 8,18 di superficie non residenziale, con ricevuta di versamento dell'intera oblazione dovuta.

Non risulta rilasciata la concessione definitiva a sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4
Appartamento sito in Nuoro, via Convento 21, al piano quarto di palazzina su sette livelli fuori terra e uno interrato, con cantina e posto auto al piano seminterrato. Composto da Pranzo soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi e disimpegno, cantina e due balconi. Situato nella via Convento a ridosso del centro storico in zona ad alta densità edilizia dotata di servizi ed esercizi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 162.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4	135,65 mq	1.200,00 €/mq	€ 162.780,00	100,00%	€ 162.780,00
Valore di stima:					€ 162.780,00

Valore di stima: € 162.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quote condominiali insolute	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	1,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3013,20	€

Valore finale di stima: € 145.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T
Appartamento sito in Budoni, Località Ottiolu, via dei Gerani, al piano terra di fabbricato a schiera, composto da Ingresso Soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, angolo cottura e veranda coperta su giardino esclusivo di mq.150. Con altezza media degli ambienti inferiore a m. 2,50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 412, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 182.805,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T	87,05 mq	2.100,00 €/mq	€ 182.805,00	100,00%	€ 182.805,00
Valore di stima:					€ 182.805,00

Valore di stima: € 182.805,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3100,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Lavori per agibilità	10564,75	€

Valore finale di stima: € 160.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato in cui risulta inserito l'immobile costituente il lotto 1 è stato edificato sulla base di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Nuoro in assenza del necessario nulla osta paesaggistico. Il posto auto nell'immobile di cui al Lotto 1 nella via Convento a Nuoro è privo degli spazi minimi di manovra per l'ingresso e l'uscita.

L'appartamento sito in via dei Gerani a Ottiolu costituente il lotto 2 ha altezza utile interna inferiore a m. 2,50.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nuoro, li 26/09/2023

Il C.T.U.
Ing. Sarria Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - ALL 01 Lotto 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 02 Lotto 1 Visura fg. 52 part. 2305 sub. 11 di NUORO
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 03 Lotto 1 Visura fg. 52 part. 2305 sub. 22 di NUORO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 04 Lotto 1 Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Foto - ALL 05 Lotto 2 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 06 Lotto 2 Visura fg. 6 part. 412 sub. 1 di BUDONI
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 07 Lotto 2 Elaborato Planimetrico Fg 6 part 412
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 08 Lotto 2 Planimetria catastale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4
Appartamento sito in Nuoro, via Convento 21, al piano quarto di palazzina su sette livelli fuori terra e uno interrato, con cantina e posto auto al piano seminterrato. Composto da Pranzo soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi e disimpegno, cantina e due balconi. Situato nella via Convento a ridosso del centro storico in zona ad alta densità edilizia dotata di servizi ed esercizi commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona B Completamento residenziale del vigente strumento urbanistico del Comune di Nuoro. La zona è classificata come HG1 area di pericolosità moderata da frana, Rg1 area a rischio idraulico moderato ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.
L'immobile risulta all'interno di area tutelata ai sensi della L.1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo • Descrizione - Nuoro - Colle Di S. Onofrio - • Atto - DM 18/02/1956 - • Codice SITAP - 200089

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T
Appartamento sito in Budoni, Località Ottiolu, via dei Gerani, al piano terra di fabbricato a schiera, composto da Ingresso Soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, angolo cottura e veranda coperta su giardino esclusivo di mq.150. Con altezza media degli ambienti inferiore a m. 2,50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 412, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito all'interno della zona b "TESSUTI URBANI CONSOLIDATI" del vigente strumento urbanistico del Comune di Budoni. La zona è classificata HG0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali ai sensi del vigente Piano di assetto idrogeologico della Regione Sardegna.
L'immobile risulta inserita nell'ambito di paesaggio n° 19 Budoni - S.Teodoro ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ed all'interno della Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme. Inoltre è situata in area tutelata ai sensi della L.1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo - • Codice SITAP - 200080 - • Descrizione - Budoni (Budoni, Posada) - Territorio Costiero • Atto - DM 13/11/1967 -

Prezzo base d'asta: € 160.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 4/1991 - ** OMISSIS ******

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via Convento 21, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 11, Categoria A2 - Fg. 52, Part. 2305, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	135,65 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava sgombro da qualsiasi arredo. Gli impianti tecnologici interni elettrico e idrico necessitano di estesi interventi di manutenzione straordinaria in quanto vetusti e obsoleti. Le pareti interne sono rivestite con tappezzeria in distacco dalle pareti. Le facciate condominiali esterne presentano estesi fenomeni di degrado con estese fessurazioni sui coprifermo di travi e solai dei balconi in cemento armato. La cantina al piano seminterrato risulta essere occupata da materiali di vario tipo riconducibili al fallimento. La porta della cantina è priva di serratura.		
Descrizione:	Appartamento sito in Nuoro, via Convento 21, al piano quarto di palazzina su sette livelli fuori terra e uno interrato, con cantina e posto auto al piano seminterrato. Composto da Pranzo soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi e disimpegno, cantina e due balconi. Situato nella via Convento a ridosso del centro storico in zona ad alta densità edilizia dotata di servizi ed esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Budoni (SS) - Ottiolu - via dei Gerani, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 412, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	87,05 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, arredato e con tutti gli impianti funzionanti. L'impianto elettrico e quello idrico risulta essere obsoleto. In alcuni ambienti sono presenti piccoli segni di umidità da risalita capillare.		
Descrizione:	Appartamento sito in Budoni, Località Ottiolu, via dei Gerani, al piano terra di fabbricato a schiera, composto da Ingresso Soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, angolo cottura e veranda coperta su giardino esclusivo di mq.150. Con altezza media degli ambienti inferiore a m. 2,50.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		