

# TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Fallimentare

Reg. Fall. n. 09 /2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Maria Cristina Lapi

CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Maria Laura Cugurullo

<p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>Soc.</p>	<p>Fallimento:</p> <p>P.IVA:</p>
--	----------------------------------

## RELAZIONE INTEGRATIVA

### 1. PREMESSA

Sentito il Sig. Giudice Delegato Dott.ssa M. Cristina Lapi, la Curatrice Fallimentare Dott.ssa Maria Laura Cugurullo disponeva una Consulenza Tecnica Integrativa dall'elaborato peritale in seno al Fallimento in oggetto, nominando quale C.T.U. il sottoscritto Arch. Giovanni Dettori, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Nuoro al N° 192 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Nuoro. Il sottoscritto C.T.U. accettando l'incarico e sentite le indicazioni di quanto segue:

*Verifica Ipotecatale Urbanistica e Funzionale per un accesso coattivo ai Lotti di vendita interclusi A e B.*

### 2. RISPOSTA AL 1° QUESITO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, sull'immobile in oggetto distinto al **fog. 45 map. 1343 sub 5 e 6**, situato nel Corso Garibaldi n. 72 (ex numero civico 66), risulta reperibile soltanto un titolo risalente al 1955 ossia relativo ai lavori di: *"Sopraelevazione della casa d'abitazione di proprietà del signor Maccarone Fortunato, sita in Nuoro in Corso Garibaldi n° 66. (Commissione Edilizia nella seduta del 7.7.1955)"*.

Con tale intervento è stato espresso un parere Favorevole per la sopraelevazione.

Dal '55 non è stato prodotto ulteriore "Titolo Concessorio".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NUORO

Sezione Fallimentare

INTEGRAZIONE R. Fall. n° 09 / 2016

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Cristina Lapi



La realizzazione dei lavori risulta coerente col progetto approvato, tranne nelle compartimentazioni interne. Si nota anche una riduzione (rispetto all'elaborato del '55) del ballatoio.

L'immobile faceva parte di un'unica proprietà sino al 2009 (data del trasferimento di proprietà di parte di esso (sub 4) ad Istituto di Credito ora denominato MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A., con sede a Milano, al cui Istituto è stato ceduto l'Immobile distinto al **fog. 45 map. 1343, sub 4** corrispondente a locale Commerciale sviluppato in lunghezza su due livelli.

Attraverso il passaggio di proprietà del sub 4 (per Locazione Finanziaria) che permetteva l'unica via d'accesso dal corso Garibaldi ai rimanenti **sub. 5 e 6** (ossia Piano Primo e Piano Secondo compreso l'accesso alla corte di pertinenza), si è verificato un problema di Interclusione dei sopradetti subalterni, comportando tutt'ora l'impossibilità di accedervi.

### Sopralluogo

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU (28 gennaio 2018, 17 febbraio 2018) per verificare la possibilità di un Accesso Coattivo stante l'interclusione dei lotti, è emerso (anche raccogliendo testimonianze da persone del luogo) che già in passato si poteva accedere all'immobile dalla VIA SATTA attraverso un ingresso tra la corte adiacente (fog.45 mappale 2550) a quella di pertinenza (map.1343 sub 3).

Successivamente tale accesso è stato ritenuto superfluo, esistendo quello verso il Corso Garibaldi.

Così una volta chiuso, si è edificato in modo del tutto abusivo (infatti il sottoscritto non ha rinvenuto nessun titolo relativo a questa parte di immobile) un piccolo **servizio igienico** ad uso del Piano Terra, attualmente pertinente alla proprietà di MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A ed in aderenza col Museo MAN della Provincia di Nuoro.

Dall'analisi delle vecchie carte catastali (impianto del 1926) è evidente che le due corti ora divise da un muro costituivano un'unica corte di pertinenza proprio del mappale 1343 ossia il mappale con i due subalterni interclusi.

La planimetria catastale successiva (impianto del 1960) presenta una particolarità che persiste in quella attuale ossia che nel punto di confine fra le due corti vi è un piccolo fabbricato (map. 2530) che chiude in parte una altrettanto piccola corte collegata al mappale 1343. Tale area pare un passaggio tra l'una e l'altra proprietà, passaggio che permane nell'attuale cartografia catastale, ma non nella realtà.



Il sottoscritto esclude la costituzione di una servitù carrabile in quanto non permesso dalle dimensioni dell'Ingresso da via Satta (ml 1.89).



### 3. RISPOSTA AL 2° QUESITO

*La determinazione dell'ammontare di **spese, costi e oneri necessari**.*

Ritenendo il sottoscritto che la riapertura di tale accesso dalla via Satta sia l'unica strada possibile e soprattutto la meno onerosa e in virtù del fatto, che in passato sia sempre esistito tale passaggio pedonale per la proprietà dell'immobile intercluso, si ritiene corretto ripristinare il varco sul muro di confine.

Per ciò che riguarda il ripristino di tale varco, sarà necessario demolire la piccola costruzione (map. 2530 attualmente fatiscente) e permettere l'apertura in breccia del muro di confine. Inoltre sarà necessario ridimensionare (ma garantirne la funzionalità) il Servizio Igienico che dai controlli risulta in abuso di pertinenza del map.1343 sub 4, in capo a MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.

Per ciò che riguarda la valutazione dei costi il sottoscritto escluderebbe (ma solo come indicazione) una indennità vera e propria per il solo passaggio pedonale. Questo perché tale passaggio è sempre esistito. Inoltre non occupa e non lede la qualità dell'accesso, ma anzi se ne avrebbe giovamento obbligando previo contratto, alla partecipazione delle spese di manutenzione della Corte Comune e del Passaggio Coperto.

Tutti i Costi di ripristino sono a carico dell'acquirente dei Lotti interclusi, costi da decurtare dall'importo e dalla stima dei lotti di vendita.

Il sottoscritto ha valutato oltre al costo delle Demolizioni e di conferimento a discarica degli inerti, i costi di ricostruzione e ridefinizione del varco, di una cancellata e anche l'importo della ricostruzione parziale del servizio igienico e la chiusura del suo involucro murario.

Lavori per il Ripristino dell'accesso:

Il progetto di fattibilità oggetto di questa integrazione ha necessità di una presentazione e approvazione da parte degli uffici preposti (in primis di quello Urbanistica). Pertanto in questa sede si è voluto esplorare la possibilità dell'accesso e quantificarne i costi dell'intervento.



A seguito del calcolo, eseguito con procedimento analitico e con l'ausilio di grafici allegati, si stima che il volume di inerti derivanti dalle Demolizioni perché si attui il passaggio è pari a mc. 5.15

Pertanto il corrispettivo di conferimento di inerti in discarica comunale da versare risulta:

$$\text{MC. } 5.15 \times \text{€/mc } 5,06 = \text{€ } 26.06$$

Totale Costo Lavori eseguiti = Euro 6.344, 05 (diconsi: Euro Seimilatrecentoquarantaquattro/05)

Al quale si aggiungono gli oneri di conferimento a discarica:

$$\text{€ } 6.344, 05 + \text{€ } 26.06 = \text{€ } \mathbf{6.370,11} \text{ (Diconsi: Seimilatrecentosettanta/11)}$$

Importo a carico dell'acquirente, da decurtare dal costo dei due lotti di vendita e da dividere equamente fra ai due LOTTI di vendita.

LOTTO A:

PREZZO BASE € 62.664,00

$$\text{€ } 62.664,00 - \text{€ } 3.185,05 = \text{€ } \mathbf{59.478,95}$$

(Diconsi: Euro Cinquantanovemilaquattrocentosettantaotto/95)

LOTTO B:

PREZZO BASE € 122.736,60

$$\text{€ } 122.736,60 - \text{€ } 3.185,05 = \text{€ } \mathbf{119.551,55}$$

(Diconsi: Euro Centodiciannovemilacinquecentocinquantuno/55)



Ritenendo con tale conclusione di aver dato risposta ai quesiti posti, il sottoscritto C.T.U. Arch. Giovanni Dettori, nel ringraziare per la fiducia a lui accordata, rassegna la presente Integrazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti e rimandando per una completa illustrazione della presente ai seguenti:



ALLEGATI:



IL C.T.U

Nuoro, Maggio 2018

Dott. Arch. Giovanni Dettori



**TRIBUNALE DI NUORO**  
Sezione Fallimentare

**INTEGRAZIONE R. Fall. n° 09 / 2016**  
Giudice Delegato **Dott.ssa Maria Cristina Lapi**

