

TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Fallimentare n. 9/2021



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

IL GIUDICE : Dott.ssa. Carlotta Bruno

IL CURATORE : Dott. Antonio Giuseppe Meloni

IL TECNICO : Ing. Antonello Secchi

STUDIO TECNICO Ing. Antonello Secchi, via Lollove 1, - 08100 - Nuoro tel 349/8205273 - fax 1786011922 - e-mail : secchiant@tiscali.it
- e-mail PEC: antonello.secchi@ingpec.eu P.I. 01299470912

MAGGIO 2022

TRIBUNALE DI NUORO

Procedura Fallimentare n. 9/2021

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

Premesso

- Che in data 27/12/2021, il Curatore Dott. Antonio Giuseppe Meloni incaricava il sottoscritto Ing. Antonello Secchi con studio professionale in Nuoro in via Lollove n. 1 iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Nuoro al n° A791 e al n. 50 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nuoro, nella causa per la procedura fallimentare n. 9/2021 promossa nei confronti **** Omissis ****

- Che il sottoscritto veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Relativamente agli immobili distinti al catasto urbano del Comune di Nuoro:

1. Verifichi la piena disponibilità dei beni da parte della società fallita e, in caso contrario, indichi quali oneri o diritti gravano su di essi;

2. Stimì il valore di mercato dei beni e la sua valutazione complessiva, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, allegando:

a) Estratto di mappa con superfici;

b) Planimetrie NCEU per i fabbricati con indicazioni aggiornate di consistenza e redditi;

3. Nel caso di costruzioni soggette alla normativa urbanistica:

a) Individui e descriva eventuali irregolarità, evidenziando se il proprietario ha provveduto a presentare domanda di sanatoria;

b) Qualora le irregolarità edilizie non fossero suscettibili di sanatoria quantifichi la diminuzione del valore dell'immobile valutato.

4. verifichi presso la competente conservatoria dei registri immobiliari eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, allegando le relative ispezioni ipotecarie;

5. Provveda a formare lotti distinti, indicando separatamente il valore dei beni.

6. Depositi telematicamente e su supporto informatico presso la Cancelleria fallimentare, entro centoventi giorni da oggi, l'originale dell'elaborato e una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze), completo dei sotto indicati allegati:

- report fotografico;
- le schede catastali;

- copie di eventuali denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;
- CDU.



Identificazione dei beni in oggetto

I beni oggetto di stima si trovano nel Comune di Nuoro, si tratta di uno stabile ad uso in artigianale e commerciale, nello specifico utilizzato dalla **** Omissis **** per la produzione e commercializzazione del Pane.

Al fine di poter addivenire ad una valutazione equa ed imparziale dei beni oggetto di stima si è provveduto ad effettuare tutte le verifiche catastali (allegate alla presente) degli immobili in oggetto presso l'Agenzia del Territorio, si è provveduto ad inoltrare le richieste di accesso agli atti amministrativi (ex legge 241/90) presso il Comune di Nuoro esaminando i progetti e autorizzazioni presentate nel corso degli anni.

Svolgimento dell'incarico ricevuto

Il C.T.U. esaminati gli atti e i documenti di causa, eseguite in luogo le opportune rilevazioni, effettuati i necessari accertamenti presso gli Uffici Pubblici competenti, acquisito ogni elemento conoscitivo sull'andamento del mercato immobiliare, provvede, con la presente relazione, a individuare il più probabile valore di mercato, alla data attuale, dei beni immobili di proprietà della **** Omissis ****

Sopralluogo

In data 27/12/2021 il sottoscritto C.T.U. Ing. Antonello Secchi alla presenza dei rappresentanti **** Omissis ****, del Curatore Fallimentare Dott. Antonio Giuseppe Meloni e della Cancelliera del Tribunale di Nuoro Dott.ssa Angela Sanna, ispezionavano i luoghi di causa prendendo visione dei fabbricati e dei beni mobili presenti all'interno del Fabbricato sito a Nuoro in Viale Costituzione n. 83 angolo via Amerigo Vespucci n. 2 di proprietà **** Omissis ****. verificandone lo stato di conservazione degli stessi, documentando con foto i beni oggetto di stima.



In data 26/01/2022 è stato svolto un secondo sopralluogo con il Curatore Fallimentare dott. Antonio Giuseppe Meloni, e i due rappresentanti **** Omissis ****

I beni facenti parte della COOPERATIVA PANETTIERI I MAGGIO SOC. ARL.

I beni oggetto della presente perizia risultano iscritti nel Catasto Urbano del Comune di Nuoro e sono distinti:

- a) Foglio 51 Part. 509 sub 8 cat. F05 (lastrico solare);
- b) Foglio 51 Part. 509 sub 21 cat. C01 (negozi) Piano Terra;
- c) Foglio 51 Part. 509 sub 14 cat. D01 (locale artigianale) Piano I seminterrato;
- d) Foglio 51 Part. 509 sub 15 cat. C02 (locale magazzino) Piano II seminterrato;
- e) Foglio 51 Part. 509 sub 16 cat. C06 (garage) Piano III seminterrato;
- f) Foglio 51 Part. 509 sub 22 Bene comune non censibile (vano scala e veranda piano terra).

RISPOSTA AI QUESITI:

1. Verifichi la piena disponibilità dei beni da parte della società fallita e, in caso contrario, indichi quali oneri o diritti gravano su di essi:

Alla data odierna i beni risultano nella piena disponibilità del curatore fallimentare ad eccezione del locale al piano III seminterrato attualmente occupato.

2. Stimmi il valore di mercato dei beni e la sua valutazione complessiva, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, allegando:

a) Estratto di mappa con superfici;

b) Planimetrie NCEU per i fabbricati con indicazioni aggiornate di consistenza e redditi.

Esistono molteplici criteri di stima adottabili nella definizione del "più probabile valore di mercato di un bene". L'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che sono stato chiamato a stimare, ha indirizzato la scelta verso il metodo di stima della "comparazione diretta". Questo metodo consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile mediante la comparazione con altri immobili simili, esistenti all'interno del cosiddetto mercato elementare omogeneo.

Il metodo seguito si è sviluppato in diverse fasi: in un primo momento, dopo un'attenta ricerca delle pratiche urbanistiche e dopo aver consultato la banca dati dell'Agenzia del

Territorio, si è provveduto ad eseguire le opportune detrazioni in base alle caratteristiche di conservazione del bene, allo stato di manutenzione ed alla data di costruzione dello stesso. Si sono analizzate le differenze presenti tra lo stato di progetto e le planimetrie catastali, si è verificata l'eventuale volumetria residua (accertandone l'assenza), si è tenuto conto nella valutazione del prezzo delle necessarie pratiche urbanistiche e di aggiornamento delle planimetrie rispetto allo stato attuale. La seconda fase ha consentito di svolgere un'indagine di mercato, rilevando i prezzi di compravendita dei fabbricati simili dalle agenzie immobiliari ricavando il prezzo unitario medio nel seguente modo:

$$x: \Sigma V = px : \Sigma P$$

$$x = \Sigma V / \Sigma P * px$$

dove: x = valore dell'edificio oggetto di stima

ΣV = somma dei prezzi degli edifici simili rilevati dall'indagine.

px = entità del parametro dell'edificio da stimare

ΣP = entità dei parametri degli edifici simili rilevati dall'indagine.

Locale	Unità di Misura	Sup. Commerciale
Piano Terra sub. 21	mq	198,17
Piano I Seminterrato sub.14	mq	784,72
Piano II Seminterrato sub.15	mq	614,25
Piano III Seminterrato sub.16	mq	203,00
Lastrico Solare sub. 8	mq	457,83

Il beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale composto da n. 4 Piani collegati tutti tra loro da un vano scala interno e da un blocco ascensore. Dei quattro piani che compongono lo stabile tre sono seminterrati e uno risulta un piano terra, è presente inoltre un lastrico solare accessibile dal vano scala. Lo stabile ha una superficie commerciale totale di 1.799,17 mq è stato costruito agli inizi degli anni 80" in particolare i lavori di costruzione sono iniziati nel 1981 e sono stati portati a termine nel maggio del 1983 così come risulta dai fascicoli presenti presso l'archivio del Comune di Nuoro, pratica n. 902/1 - 902/2. Il progetto è stato approvato in data 18/06/1981 con concessione n. 45 parere n. 902 del 02/06/1981 successivamente è stato presentato un progetto in sanatoria approvato con concessione edilizia n. 20 del 02/12/1987. Il Fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in

blocchi di cls e mattoni forati. Ai fini estimativi il fabbricato è stato suddiviso in cinque Lotti seguendo la suddivisione catastale esistente, in quanto tutti i Subalterni risultano vendibili separatamente avendo ingressi autonomi sia dall'esterno che dal vano scala interno.

Di seguito sarà riportata la descrizione di ogni singolo lotto facente parte del bene e il suo più probabile valore di mercato, il parametro utilizzato ai fini estimativi è il mq di superficie Commerciale, dove per superficie commerciale si intende quella in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti: *Superficie Commerciale = (Sup. utile) + (Sup. muri, tramezzi, tamponature) + (0,10 cortili) + (0,25 terrazze e balconi)*. *Superficie utile = somma delle superfici dei singoli vani chiusi.*



Prospetto del fabbricato a valle

LOTTO N.1 - PIANO TERRA - SUB 21:

Il Piano Terra si affaccia su Viale Costituzione n. 83, si tratta di un locale commerciale avente una superficie lorda di 185,84 mq oltre una terrazza di 9.33 mq, il locale è stato utilizzato **** Omissis **** per la vendita al dettaglio del pane e dei dolci prodotti. Allo stato attuale si presenta in buone condizioni, al suo interno sono presenti gli arredi con il bancone e alcuni macchinari per la preparazione di dolci. Il negozio è formato da una sala principale adibita a rivendita di 49 mq che si affaccia a una veranda con due vetrine e da due locali adibiti rispettivamente a spogliatoio di 17.30 mq e da un laboratorio di 82 mq, oltre a un disimpegno di 26 mq. La disposizione interna non coincide rispetto all'ultimo titola abilitativo progetto in sanatoria n. 20 del 02/12/1987, andrebbe presentato un aggiornamento dello stato attuale, quella catastale risulta aggiornata.



Sup. fabbricato = 195.84 mq

Sup. terrazza = 9.33 mq x 0.25= 2.33 mq

Tot. superficie commerciale = 198.17 mq

$x = (\Sigma V / \Sigma P) * px = 1.200,00 \text{ €/mq}$

V = 198.17 mq x 1.200,00 €/mq = 237.804,00 €.

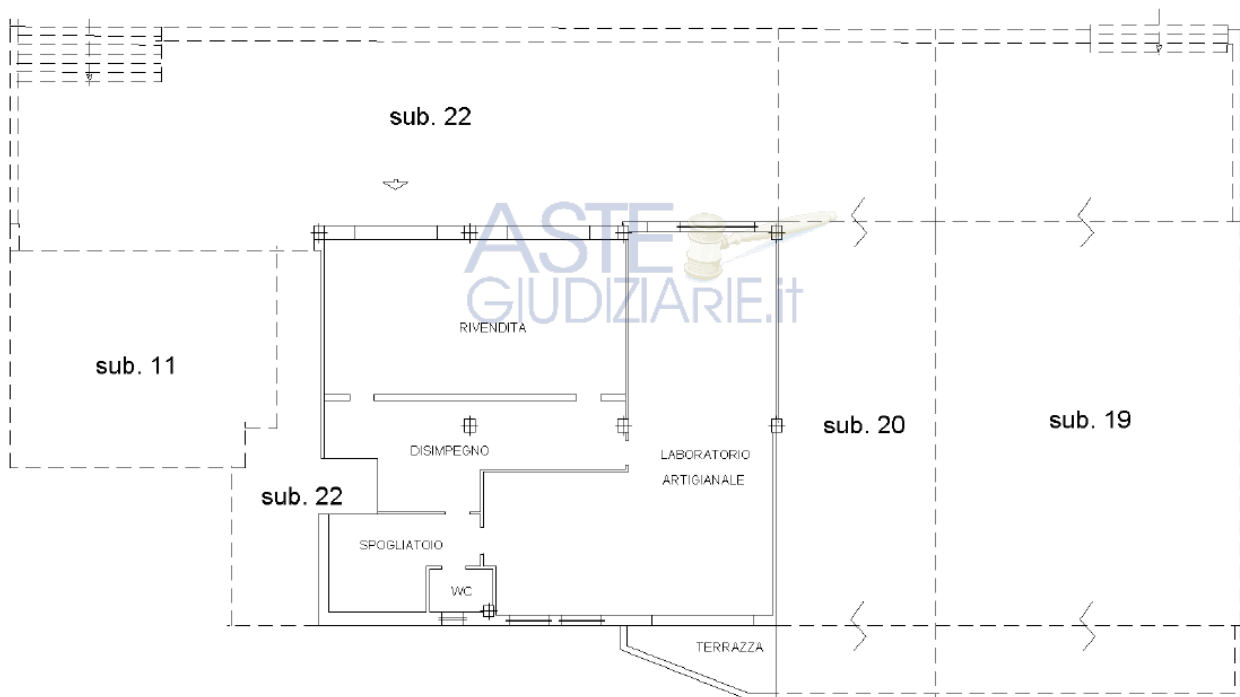
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	OTTIMO	800	1200	L	1,7	2,6	L
Negozi	NORMALE	1150	1550	L	4	6,5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle entrate – Riferite alla zona di Nuoro (zona semicentrale) -Anno 2021 – semestre 2. Si noti il valore per il negozio avente stato “conservativo normale” valore mercato 1150-1550 €/mq.

Il Piano terra comprendente inizialmente più subalterni, è in parte stato oggetto di vendita, restando di proprietà **** Omissis **** il solo Sub. 21.

Come si evince dall'elaborato planimetrico catastale (allegato alla presente) il sub.22 è un bene comune non censibile (non è stato conteggiato ai fini estimativi), non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune a tutti i Subalterni di proprietà **** Omissis **** e al Sub. 11 avente diversa proprietà, andrebbe modificato in modo da stralciare il vano scala dalla terrazza esterna in comune con il sub. 11.



Planimetria Catastale Pianta Piano Terra

LOTTO N.2 - PIANO I SEMINTERRATO - SUB 14:

Il Piano I Seminterrato è il locale ad uso artigianale utilizzato **** Omissis **** per la produzione del pane, il locale ha ingresso dall'ampio cortile di 380,40 mq che si affaccia alla via Amerigo Vespucci. Il locale artigianale possiede una superficie lorda di 746,30 mq, un'altezza di 4,00 m. Al suo interno contiene un'area adibita a magazzino di 160 mq dove sono presenti i silos per lo stoccaggio della farina, un area adibita a spogliatoio e servizi di 42 mq, un area per il confezionamento di 47 mq, tutto il resto è occupato dal forno e dai macchinari per la produzione del pane.

Il locale allo stato attuale si presenta in stato di forte degrado, sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria agli infissi, alle pareti, agli impianti. La planimetria catastale coincide con quella del progetto in sanatoria n. 20 del 02/12/1987. Così come tutti gli altri piani anch'esso è collegato al vano scala interno e al corpo ascensore.



Sup. fabbricato = 746.32 mq

Sup. cortile = 380.40 mq x 0.10 = 38.40 mq

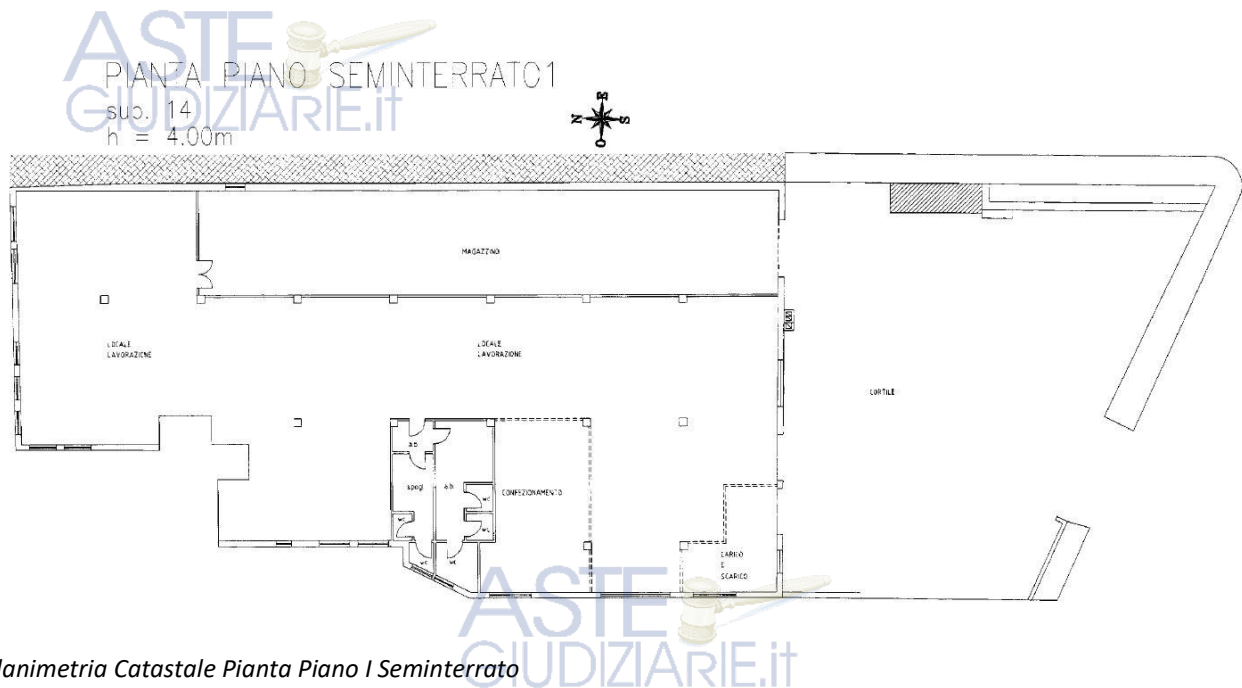
Tot. superficie commerciale = 784,72 mq

$$x = (\Sigma V / \Sigma P) * p_x = 600,00 \text{ €/mq}$$

$$V = 784.72 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 470.832,00 \text{ €}$$

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	450	600	L	1,2	1,8	L
Laboratori	NORMALE	650	750	L	1,5	2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle entrate – Riferite alla zona di Nuoro (zona semicentrale) -Anno 2021 – semestre 2. Si noti il valore per il capannone tipico avente stato “conservativo normale” valore mercato 450-600 €/mq.



LOTTO N.3 - PIANO II SEMINTERRATO - SUB 15:

Il Piano II Seminterrato è un locale ad uso deposito, anch'esso come il piano primo seminterrato possiede accesso indipendente attraverso un cortile avente superficie di 134,80 mq che si affaccia alla via Amerigo Vespucci. Anche questo piano è collegato al vano scala interno e al corpo ascensore, ha un'altezza di 3,80 m ed è formato da tre porzioni separate da muri ma collegate tutte tra loro. La planimetria di progetto (concessione in sanatoria n. 20 del 02/12/1987) non coincide con quella catastale, vi sono delle differenze di distribuzione interna da correggere, oltre che di destinazione d'uso. Attualmente il piano risulta suddiviso in:

Locale di 50 mq adibito a ufficio, locale adibito a deposito avente superficie di 451 mq suddiviso da un tramezzo interno (non presente nella planimetria catastale) contenente al

suo interno anche due vani destinati a wc e un locale adibito a caldaia o macchine di 62 mq.

Il locale allo stato attuale si presenta in stato di forte degrado, sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria agli infissi, alle pareti, agli impianti. Risulta privo di pavimentazione, attualmente è occupato da materiale di vario genere privo di qualsiasi valore economico.



Sup. fabbricato = 598.21 mq

Sup. cortile = $(134.80 + 25.60) \text{mq} \times 0.10 = 16.04 \text{mq}$

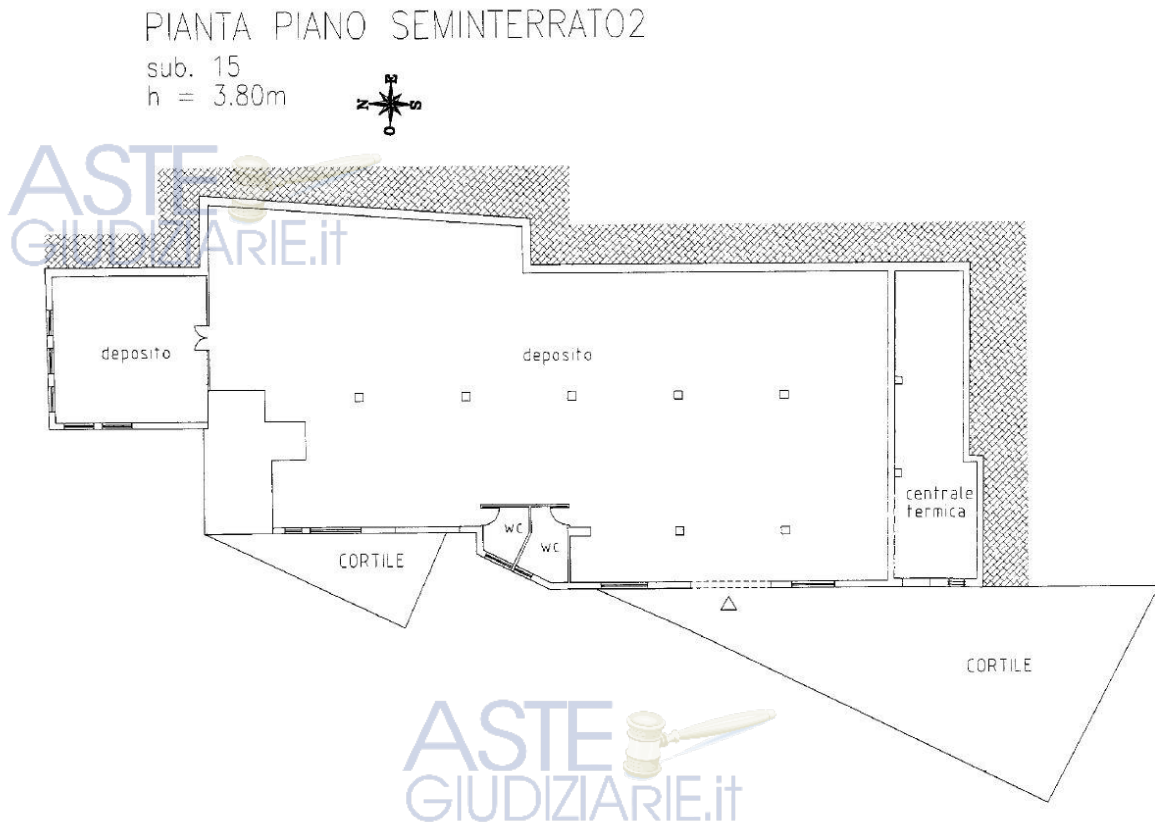
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tot. superficie commerciale = 614.25 mq

$$x = (\Sigma V / \Sigma P) * p_x = 500,00 \text{ €/mq}$$

$$\mathbf{V = 614.25 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 307.125,00 \text{ €}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria Catastale Pianta Piano II Seminterrato

LOTTO N.4 - PIANO III SEMINTERRATO - SUB 16:

Il Piano III Seminterrato è un locale ad uso Autorimessa, ha accesso da un cortile avente superficie di 255 mq che si affaccia su via Giorgio Perlasca, la superficie del cortile occupa l'intera particella n. 1631, intestata al vecchio proprietario della lottizzazione. Dalle verifiche effettuate la superficie adibita a cortile pertinente all'autorimessa di proprietà **** Omissis **** risulta 88,95 mq (superficie conteggiata ai fini estimativi).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio della Planimetria Catastale Foglio 51 in evidenza le particelle 509 / 1631

Il piano III seminterrato ha accesso autonomo dalla strada di accesso via Giorgio Perlasca si compone di un unico locale adibito ad autorimessa di 194,20 mq, al suo interno è stato ricavato un servizio, è presente il vano scala che risulta attualmente murato rendendo il piano completamente indipendente dagli altri. Allo stato attuale si presenta allo stato rustico privo di finiture (pavimenti, intonaci e rivestimenti). L'unità ha un'altezza di 3,80 m ed è dotata di impianto elettrico e idrico. La planimetria di progetto (concessione in sanatoria n. 20 del 02/12/1987) coincide con lo stato attuale e con quella catastale, unica differenza risulta solo lo spazio adibito a cortile che rispetto alle planimetrie risulta maggiore.



Sup. fabbricato = 194.21 mq

Sup. cortile = 88.95 mq x 0.10 = 8.95 mq

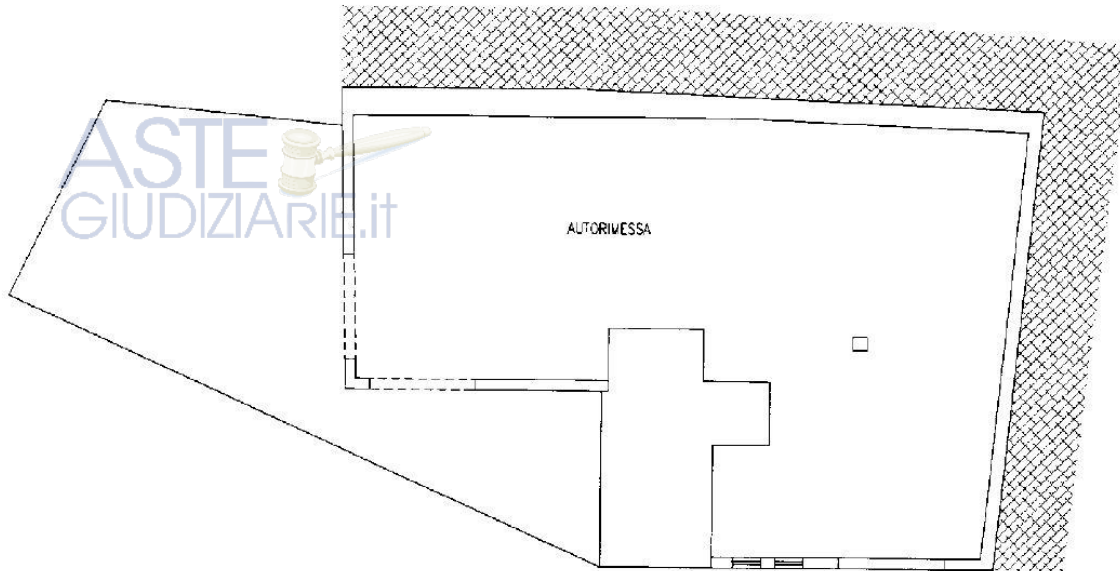
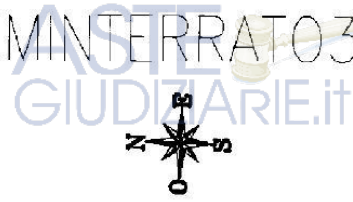
Tot. superficie commerciale = 203.16 mq

$x = (\Sigma V / \Sigma P) * p_x = 350,00 \text{ €/mq}$

$V = 203.16 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 71.106,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO SEMINTERRATO 3
sub. 16
h = 3.80m



Planimetria Catastale Pianta Piano III Seminterrato

LOTTO N.5 - PIANO PIANO PRIMO LASTRICO SOLARE - SUB 8:

Il subalterno n. 8 è un lastrico solare avente accesso dal vano scala interno (sub. 22 Bene comune non censibile), dall'analisi della documentazione presente presso gli uffici del Comune di Nuoro, il lastrico solare non risulta sopraelevabile, in quanto dal controllo volumetrico eseguito in base agli indici dell'attuale PUC in vigore, il lotto di terreno Particella 509 non possiede volumetria residua. Si precisa che ai fini del calcolo della volumetria i piani seminterrati ad uso artigianale sono stati inclusi nel calcolo dei volumi avendo destinazione artigianale.

La superficie del lastrico solare risulta con l'esclusione dell'area vano scala una superficie di 457,83 mq. Si è deciso per avere un maggior beneficio economico dalla vendita del lastrico, di suddividere la superficie dello stesso, in tre superfici vendibili separatamente, che corrispondono ai tre solai di copertura dei subalterni presenti nel piano terra.

Per semplicità sono stati indicati con le lettere A – B – C, rispettivamente le superfici delle coperture del Sub 11 (59.83 mq) – Sub 21 (183.00 mq) – Sub 24 (200,00 mq).

Tot. superficie = 457,83 mq

Si evidenzia che il valore del lastrico è relativamente basso in quanto questo non è edificabile. Potrà invece essere utilizzato per la posa di pannelli fotovoltaici, serbatoi, antenne ecc. a servizio dei locali esistenti. Per poter procedere alla vendita separata delle tre superfici del lastrico solare si dovranno identificare le tre aree con altrettanti subalterni. La spesa per la variazione è di 1.000 € per ciascuna unità.

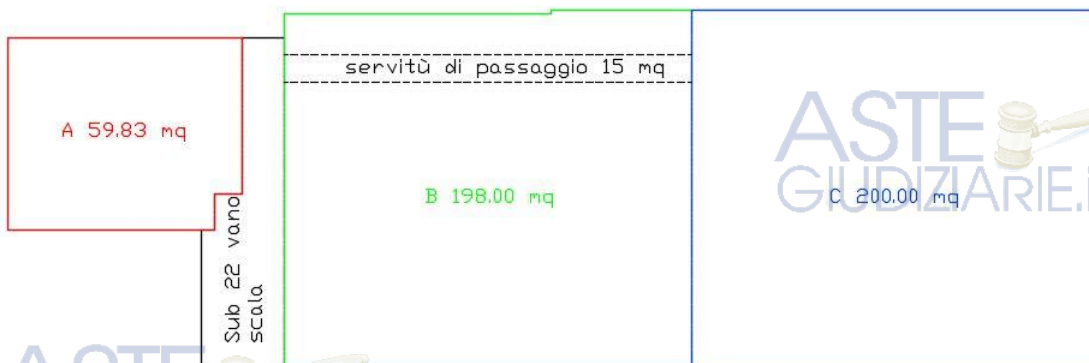
$x = (\Sigma V / \Sigma P) * px =$ variabile in base alla superficie tra 90 €/mq e 120,00 €/mq

Valore A (59.83 mq) = 59.83 mq x 120,00 €/mq = 7 179,60 €

Valore B (183.00 mq) = 183.00 mq x 90,00 €/mq = 16 470,00 €

Valore C (200.00 mq) = 200.00 mq x 100,00 €/mq = 20 000,00 €

43.649,60 €





ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO PRIMO



Il valore dei 5 Lotti stimato dei beni nella Procedura n. 9/2021 risultano:

Lotto n. 1 Foglio 51 Part. 509 Sub. 21 cat. C01 - Valore = **237.804,00 €**.

Lotto n. 2 Foglio 51 Part. 509 sub 14 cat. D01 - Valore = **470.832,00 €**.

Lotto n. 3 Foglio 51 Part. 509 sub 15 cat. C02 - Valore = **307.125,00 €**

Lotto n. 4 Foglio 51 Part. 509 sub 16 cat. C06 - Valore = **71.106,00 €**

Lotto n. 5 Foglio 51 Part. 509 sub 8 cat. F05 - Valore = **43.649,60 €**

Foglio 51 Part. 509 sub 22 Bene comune non censibile (vano scala e veranda piano terra).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni oggetto della procedura contengono al loro interno una serie di strumenti e attrezzature idonei allo svolgimento delle attività cui trattasi. Tali beni sono stati valutati mediante un'accurata ricerca di mercato al fine di valutare il valore di ciascuno di essi (vedasi allegato).

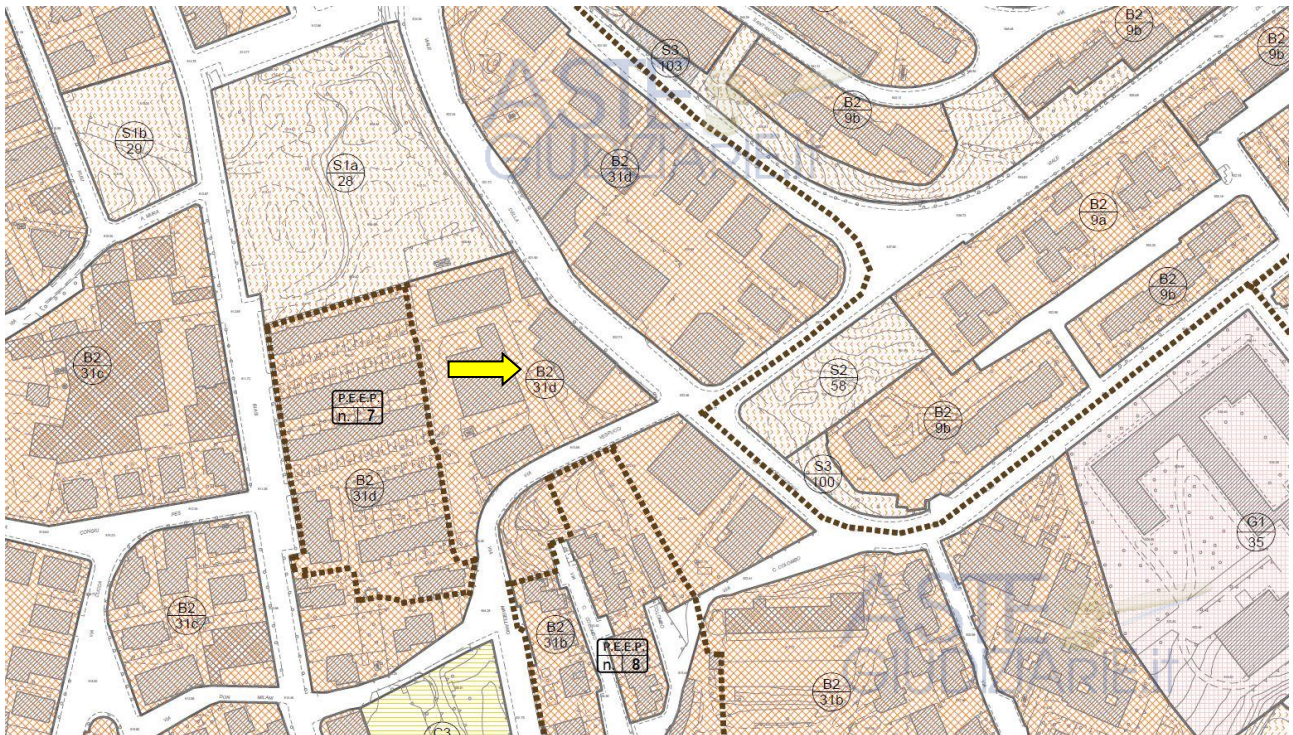
3. Nel caso di costruzioni soggette alla normativa urbanistica:

a) Individui e descriva eventuali irregolarità, evidenziando se il proprietario ha provveduto a presentare domanda di sanatoria;

b) Qualora le irregolarità edilizie non fossero suscettibili di sanatoria quantifichi la diminuzione del valore dell'immobile valutato.

Il locale oggetto di stima ricade nella zona Territoriale Omogenea "B", completamente residenziale del vigente P.U.C. in particolare il fabbricato cade nella sottozona B2.31d.

La sottozona appartiene all'area di Badu e Carros, area di recente edificazione, esterna al nucleo urbano della città storica.

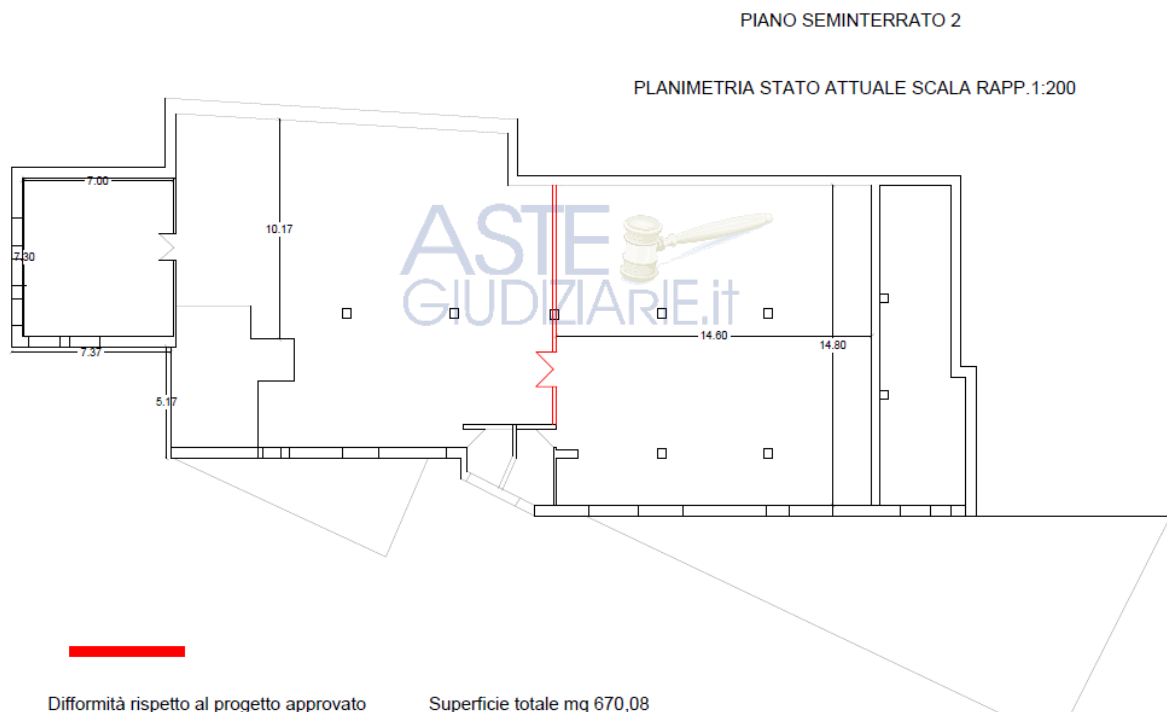


Stralcio del PUC in evidenza la zona urbanistica B2/31d dove insiste il bene oggetto di perizia

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario massimo di mc/mq 2,50, altezza massima a monte 12,00 m altezza massima a valle 15,00 m distanza dai confini 5,00 m.

Il fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato in data 02/02/1981, con concessione n. 45 del 18/06/1981 e successiva variante del 25/01/1983. La regolarizzazione delle difformità è stata eseguita nell'ambito della procedura di sanatoria risultando successivamente funzionante in ogni parte e rispondendo alle norme di igienicità e sicurezza richieste con concessione in sanatoria n. 20 del 02/12/1987.

Allo stato attuale si riscontrano piccole difformità relativamente alle partizioni interne facilmente modificabili, una difformità è quella relativa al Piano Seminterrato 2, adibita a deposito/ magazzino, all'interno del quale si è provveduto a suddividere il locale mediante la costruzione di un tramezzo.



Pianta seminterrato 2 – in evidenza le difformità rispetto al progetto approvato

Ai fini volumetrici sono stati conteggiati i Piani destinati a locali artigianali (Piano Seminterrato 1 -Seminterrato 2); Lo stato attuale del fabbricato realizzato per uso industriale-artigianale, al momento attuale risulta conforme con la medesima destinazione d'uso, mentre nel locale magazzino II seminterrato un vano è destinato a Ufficio.

4. verifichi presso la competente conservatoria dei registri immobiliari eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, allegando le relative ispezioni ipotecarie;

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2018 - Registro Particolare 315 Registro Generale 2856
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 888/7418 del 19/03/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2020 - Registro Particolare 756 Registro Generale 877
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NUORO Repertorio 2 del 09/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2022 - Registro Particolare 355 Registro Generale 453
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9/2021 del 06/10/2021
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni relative ai beni venduti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2010 - Registro Particolare 7469 Registro Generale 11098 Pubblico ufficiale TRUBBAS SANDRO Repertorio 1349/1133 del 07/10/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2014 - Registro Particolare 5147 Registro Generale 6213 Pubblico ufficiale TRUBBAS SANDRO Repertorio 3834/3144 del 18/07/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2018 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 1277 Pubblico ufficiale PULIGHEDDU CRISTINA Repertorio 7436/5390 del 30/01/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. Provveda a formare lotti distinti, indicando separatamente il valore dei beni.

Relativamente al caso in questione è bene sottolineare la possibilità di vendita separata del bene in quanto la sua suddivisione ne agevola la procedura e l'acquisto.

Si provvede di seguito alla formazione di cinque lotti separati e distinti al quale si rimanda per maggiori dettagli agli allegati e alla risposta al quesito n.2.

LOTTO	PIANO	SUB.	DESTINAZIONE	VALORE
LOTTO n.1	Piano terra	21	Commerciale	237.804,00 €.
LOTTO n.2	I Seminterrato	14	Artigianale	470.832,00 €.
LOTTO n.3	II Seminterrato	15	Magazzino	307.125,00 €
LOTTO n.4	III Seminterrato	16	Autorimessa	71.106,00 €
LOTTO n.5	Lastrico Solare	8	Lastrico Solare	43 649,60 €

Si rassegna pertanto la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.

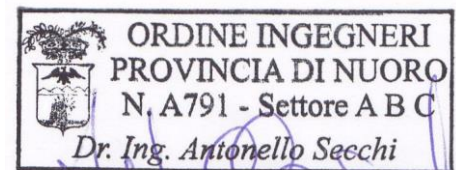
Nuoro il 27/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL TECNICO
(Ing. Antonello Secchi)

Allegati:

- report fotografico;
- schede catastali;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- visure catastali;
- mappe di C.T. e Planimetrie NCEU per i fabbricati con indicazioni aggiornate;
- Inventario e stima dei beni mobili presenti.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT