

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

Pratica n° 07/2019

FALLIMENTO [REDACTED] TORTOLI

RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL
GIUDICE
IL CURATORE
C.T.U.

: 08 aprile 2022
: dott. Francesco ALTERIO
: dott. Angelo CABIDDU
: geom. Roberto Musiu

Lanusei: 05 settembre 2022

Il C.T.U. (geom. Roberto Musiu)



Roberto Musiu

ASTE
GIUDIZIARIE® **Indice**

➤ Premessa	pag. 3
➤ Quesiti	pag. 3-4
➤ Indagini	pag. 5
➤ Quesito A (<i>Verifiche ipocatastali</i>)	pag. 5-7
➤ Quesito B (<i>Vincoli pregiudizievoli</i>)	pag. 7-19
➤ Immobile 1 (Fg. 2 map. 222) Capannone-Uffici/Palestra.....	pag. 21-25
➤ Immobile 2 (Fg. 2 map. 223) Terreno edificabile	pag. 26-29
➤ Immobile 3 (Fg. 84 map. 895) Terreno Baunei/SM. Navarrese.....	pag. 37-38
➤ Valutazione Immobile 2 (Ricerche di mercato).....	pag. 30
➤ Valutazione Immobile 1 (Ricerche di mercato).....	pag. 31-36
➤ Quotazione Immobili 1 – 2 – 3	pag. 39-40
➤ Sintesi finale delle valutazioni	pag. 40
➤ Quesito C (<i>Lavori in corso</i>)	pag. 40
➤ Quesito D (<i>Introduzione in catasto</i>)	pag. 41
➤ Quesito E (<i>Normative sicurezza</i>)	pag. 41
➤ Quesito F (<i>Vincoli</i>)	pag. 41
➤ Quesito G (<i>Rifiuti speciali</i>)	pag. 41
➤ Conclusioni	pag. 42
➤ Elenco allegati.....	pag. 42-43

FALLIMENTO [REDACTED] – TORTOLI’-

con sede in Tortolì – Via Frau Locci Becciu – cod. fiscale/p.Iva: [REDACTED]

Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all’Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all’Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 08 aprile 2022, riceveva dal Curatore Fallimentare, **dott. Angelo CABIDDU**, il mandato per compiere un accertamento tecnico sulla consistenza patrimoniale della Società sopradescritta.

La proprietà interessata dall’accertamento è la seguente:

IN COMUNE DI TORTOLI’

- lotto edificale nella zona artigianale del Comune di Tortolì in via Frau Locci, di proprietà della società fallita, ed individuato nel N.C.T. al foglio 2 mappale 223 di mq. 1960;
- fabbricato industriale nella zona artigianale del Comune di Tortolì in via Frau Locci, di proprietà della società fallita, ed individuato nel N. C. U. al foglio 2 mappale 222 categoria D/7

MANDATO

Visto l’art. 173 bis disp. Att. C.p.c., viene affidato al Consulente il seguente incarico:

A) «Accerti, previe idonee verifiche e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale di pertinenza della società [REDACTED];

B)
Per gli immobili di proprietà:

a) – la natura del bene, esitabilità dello stesso alla luce della attuale posizione catastale e trascrizione nei Registri Immobiliari;– la sussistenza e la consistenza catastale e reale di tutti gli immobili di pertinenza della fallita Società sia in proprietà intera che in quota parte; la esistenza di ipoteche, pignoramenti, trascrizioni di qualsiasi genere, di vincoli, servitù, usufrutti, abitazione e altro etc.;

In definitiva dovendo accertare il Perito, o completare la sua perizia relativamente a:

- il valore di mercato attuale di ciascun immobile;
- completi o accerti, inoltre, il Perito - le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli e non, concernenti gli stessi immobili lo storico catastale con commento - il possesso attuale degli stessi, l’esistenza di preliminari trascritti;
- le vendite immobiliari della Società e comunque i trasferimenti a qualunque titolo posti in essere nei due anni anteriori alla data di fallimento ed accerti inoltre per gli immobili alienati nel biennio anteriore, la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;
- accerti quali beni non siano stati venduti e quali di questi risultano da formalizzare (per questi ultimi si rendono necessari gli stessi dati richiesti con tale istanza) a norma di legge;
- completi il Perito la Sua stima con relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più opportuni ai fini del miglior espletamento dell’incarico nonché con il certificato storico catastale relativo agli immobili di cui si tratta

con un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, nonché certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari relativi alle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il fallito e i loro danti causa per il ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento per ciascuno degli immobili di loro proprietà;

- accerti, infine, il Perito le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e qualsiasi eventuale abuso edilizio che possa formare oggetto di sanatoria a mente della L.R. 11 ottobre 1985 n. 23, predisponendo la correlativa documentazione a corredo della domanda di sanatoria.

- verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.»

Accerti inoltre il Perito:

se i fabbricati siano stati edificati conformi alla licenza o concessione rilasciata indicando le irregolarità eventualmente riscontrata;

nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della Legge 6.8.87 N. 765 ma prima della entrata in vigore della Legge 28.2.1985 N. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge N. 47/85;

se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. N. 47/85; determini il C.T.U. in definitiva il valore commerciale degli immobili di pertinenza tutti delle procedure, chiarendo peraltro:

1)- se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti e se gli stessi potranno essere venduti;

2)- se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria e se gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

C) per i lavori in corso per appalto o diretti (smaltimento rifiuti, ripristino ambientale, ripristino contro inquinamento, etc.):

Proceda il Perito a valutare l'eventuale stato di consistenza dei lavori al fine di quantificare eventuali debiti della procedura nei confronti di terze imprese appaltanti per lavori effettuati, decimi interessi, al netto di eventuali danni e more, completi gli eventuali stati di avanzamento lavori, al fine di agevolare gli incassi, determinando l'importo da assoggettare a IVA eventuale;

- controlli la sussistenza eventuale di cantieri aperti anche per ripristino ambientale e determini lo stato attuale dei cantieri e se del caso la posa in essere immediata di tutti quegli accorgimenti atti a far venire meno eventuali rischi di danni a carico del Fallimento, secondo la legge sulla sicurezza dei cantieri con spese tutte a carico della procedura; determinando inoltre il costo eventuale e le modalità per il ripristino ambientale (contro l'inquinamento, etc.); predisponga inoltre il CTU, qualora di necessità ai fini della successiva alienazione, il certificato APE relativo agli immobili.

D) Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II., qualora a quest'ultimo adempimento non abbiano già provveduto i curatori.

E) Verifichi eventuali problematiche sussistenti, secondo attuale normativa sulla sicurezza e operi di conseguenza al fine di evitare rischi e/o danni a carico della procedura.

F) Verifichi la sussistenza di eventuali vincoli relativi agli immobili anche nei confronti di Consorzi Industriali o di bonifica fornendo ogni informativa al riguardo;

G) Verifichi il CTU la sussistenza di rifiuti speciali negli immobili e nelle aree di pertinenza del fallimento fornendo ogni informativa al riguardo.

INDAGINI

Le prime ricerche venivano compiute nell'aprile 2022, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio allo scopo di avere conoscenza dei beni intestati alla Società fallita.

In data **08 aprile 2022**, lo scrivente si recava sul sito in compagnia del curatore per ispezionare i beni. Le operazioni iniziate alle ore 9:00 avevano termine alle ore 10:30.

Durante il sopralluogo lo scrivente analizzava solo il piano terra. La visita del piano primo, dal momento che era occupato da terzi, veniva rimandata ad altra data.

In data **14 giugno 2022**, il C.T.U., eseguiva una seconda ispezione nel fabbricato allo scopo analizzare il Piano Primo. Nell'occasione presenziava il conduttore sig. [REDACTED] che mostrava tutti gli ambienti allo scrivente.

I risultati della consulenza e le altre operazioni svolte sono stati esposti in modo dettagliato, nelle righe successive.

QUESITO A) «Accerti, previe idonee verifiche e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale di pertinenza della società [REDACTED].»;

Ricerche catastali (Ufficio Provinciale- Servizi Catastali)

Dalle ricerche compiute presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Nuoro si è rilevato che in capo alla Ditta Fallita risultano i seguenti immobili:

Intestazione: **IMPRESA EDILE** [REDACTED] – sede Tortolì - (C.F.: [REDACTED])

BENI IMMOBILI

<u>TITOLARITÀ</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA</u>	<u>CATEGORIA</u>	<u>CONSISTENZA</u>
Proprietà' 1/1	TORTOLI (NU) Via Frau Locci Becciu Piano T-1	2	222	D/7	2.496 MQ R. = €. 7.155,00

Intestazione: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])

BENI IMMOBILI

<u>TITOLARITÀ</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA</u>	<u>CATEGORIA</u>	<u>CONSISTENZA</u>
Proprietà' 1/3	BAUNEI (NU)	84	895	Pascolo cesp.	125 MQ R.D.= €. 0,01 R.A. = €. 0,01
Proprietà' 1/1	TORTOLI (NU) Via Frau Locci Becciu	2	223	Seminativo	1.960 MQ R.D.= €. 2,53 R.A. = €. 2,53

Dalle ricerche catastali è emerso che:

i beni intestati alla [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) sono:

- l'area edificabile nella zona industriale di Tortolì distinta al NCT con il Fg. 2, mappale 223 di mq 1960, proprietà per 1/1;

- porzione di terreno sito in Comune di Baunei distinto al NCT con il Fg. 84 mappale 895 di mq 125, proprietà 1/3= mq 41,67.

i beni intestati alla **IMPRESA EDILE** (C.F.:) sono:

- Fabbricato nella zona industriale di Tortolì località Frau Locci Becciu, distinto al NCEU con il Fg. 2, particella 222 di mq 2496, categoria D/7, Rendita catastale €. 7.155, proprietà per 1/1;

I codici fiscali/P.Iva sono coincidenti pertanto, nonostante la diversa denominazione, si tratta della stessa Società.

L'immobile distinto al **Fg. 2 particella 222**, deriva dalla particella 63 di mq 138.655 con qualità Seminativo. Detta particella subì un frazionamento in data 17/04/1996, in atti dal 20/03/2000, dal quale derivò la particella 222 della superficie di mq 2.496.

In data 27/09/2007 fu redatto il Tipo Mappale che portò l'immobile dal NCT al NCEU trasformandolo in ENTE URBANO.

STORIA INTESTATARI IMMOBILE, particella 222:

- Nell'impianto meccanografico del 04/06/1985, l'immobile originale era intestato a - Diritto di: Proprietà per 1000/1000.
- Dopo il frazionamento del 17/06/1996, con Atto del 19/12/2002, Pubblico ufficiale SEGRETARIO Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 300 - UR Sede LANUSEI (NU) Registrazione n. 952 registrato in data 20/12/2002 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 230950.1/2003 -Pratica n. NU0036185 in atti dal 18/03/2004, il bene passò al **COMUNE DI TORTOLI'** a partire dal 19/12/2002 sino al 29/12/2003.
- Con Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Sede TEULADA (CA) Repertorio n. 10645 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 650.1/2004 Reparto PI di NUORO in atti dal 02/02/2004, il bene passò alla (CF) Sede in TORTOLI' (NU) dal 29/12/2003 al 27/09/2007 con diritto di proprietà 1/1.

L'immobile distinto al **Fg. 2 particella 223**, deriva dalla particella 63 di mq 138.655 con qualità Seminativo. Detta particella subì un frazionamento in data 17/04/1996, in atti dal 28/03/2000, dal quale derivò la particella 223 della superficie di mq 1.960.

STORIA INTESTATARI IMMOBILE, particella 223:

- Nell'impianto meccanografico del 04/06/1985, l'immobile originale era intestato a - Diritto di: Proprietà per 1000/1000.
- Dopo il frazionamento del 17/06/1996, con Atto del 19/12/2002, Pubblico ufficiale SEGRETARIO Sede TORTOLI' (NU) Repertorio n. 300 - UR Sede LANUSEI (NU) Registrazione n. 952 registrato in data 20/12/2002 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 230950.1/2003 -Pratica n. NU0036185 in atti dal

18/03/2004, il bene passò al **COMUNE DI TORTOLI** a partire dal 19/12/2002 sino al 18/12/2006.

- Con Atto del 18/12/2006 Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Sede CARBONIA (CA) Repertorio n. 47387 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 336.1/2007 Reparto PI di NUORO in atti dal 16/01/2007, il bene passò alla [REDACTED] (CF [REDACTED]) Sede in TORTOLI' (NU) dal 18/12/2006 ad oggi con diritto di proprietà 1/1.

L'immobile sito in Comune di Baunei al foglio 84 mappale 895 di mq 125, con proprietà 1/3 (mq 41,67) in capo alla Società fallita, previ informazione al Curatore, non è stato preso in considerazione a causa della sua scarsa entità e modesta valutazione commerciale.

QUESITO B) «Accerti, per gli immobili di proprietà - la natura del bene, esitabilità dello stesso alla luce della attuale posizione catastale e trascrizione nei Registri Immobiliari;- la sussistenza e la consistenza catastale e reale di tutti gli immobili di pertinenza della fallita Società sia in proprietà intera che in quota parte; la esistenza di ipoteche, pignoramenti, trascrizioni di qualsiasi genere, di vincoli, servitù, usufrutti, abitazione e altro etc;

ACCERTAMENTO DEI PESI E DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI, GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA

DATA DI EMISSIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO: Dichiarazione con Sentenza prot. 1716/2019 del 19/12/2019

DATA DI ISCRIZIONE PROCEDURA DEL FALLIMENTO: 20/12/2019

TRIBUNALE DI: Lanusei

NUMERO PROVVEDIMENTO: 7/2019

PROVENIENZE VENTENNALI DAL 05/01/1995 AL 18/05/2022

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 05/01/1995 - Registro Particolare 14 Registro Generale 78

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 35973 del 20/12/1994

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

2. ANNOTAZIONE CONTRO del 05/01/1995 - Registro Particolare 15 Registro Generale 79

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 35973 del 20/12/1994

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

ANNOTAZIONE CONTRO del 05/01/1995 - Registro Particolare 16 Registro Generale 80

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 35973 del 20/12/1994

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

4. ANNOTAZIONE CONTRO del 05/01/1995 - Registro Particolare 17 Registro Generale 81
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 35973 del 20/12/1994
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1995 - Registro Particolare 306 Registro Generale 390
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 36236 del 12/01/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1995 - Registro Particolare 308 Registro Generale 392
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 36237 del 12/01/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/1996 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 3281
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 41052 del 09/05/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/1996 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 3708
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 41286 del 30/05/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/1996 - Registro Particolare 2783 Registro Generale 3710
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 41287 del 30/05/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/1996 - Registro Particolare 2785 Registro Generale 3712
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 41288 del 30/05/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/1996 - Registro Particolare 4056 Registro Generale 5384
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 42014 del 02/08/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/1996 - Registro Particolare 5960 Registro Generale 7849
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 42976 del 14/11/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 707 Registro Generale 850
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 43731 del 23/01/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

14. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/05/1997 - Registro Particolare 374 Registro Generale 3502
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 44525 del 18/04/1997
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/1997 - Registro Particolare 5765 Registro Generale 7577
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 46368 del 27/10/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/1997 - Registro Particolare 5766 Registro Generale 7578
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 46369 del 27/10/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

17. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/07/2001 - Registro Particolare 6117 Registro Generale 7721
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 185187 del 05/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA E APPALTO
Immobili siti in BAUNEI(NU)

18. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/07/2001 - Registro Particolare 6118 Registro Generale 7722
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 185187 del 05/07/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in BAUNEI(NU)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2001 - Registro Particolare 6119 Registro Generale 7723
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 185187 del 05/07/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in BAUNEI(NU)

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2001 - Registro Particolare 7468 Registro Generale 9324
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 62963 del 07/09/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

21. ANNOTAZIONE CONTRO del 20/09/2001 - Registro Particolare 819 Registro Generale 9331
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 63021 del 12/09/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

22. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2001 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 11614
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 188419 del 23/10/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 363 del 09/04/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
2. Annotazione n. 800 del 23/07/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 801 del 23/07/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Comunicazione n. 352 del 25/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 25/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

23. ANNOTAZIONE CONTRO del 08/02/2002 - Registro Particolare 154 Registro Generale 2037
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 64555 del 14/01/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 330 del 1993

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2002 - Registro Particolare 1785 Registro Generale 2070
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 64573 del 15/01/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2002 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 4556
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 193302 del 29/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

26. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2002 - Registro Particolare 481 Registro Generale 5317
Pubblico ufficiale ANNI MAURIZIO Repertorio 91564 del 16/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in TORTOLI(NU)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 861 del 08/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 407 del 13/04/2022

27. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2002 - Registro Particolare 7677 Registro Generale 9528
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 196806 del 18/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

28. ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 4609
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 3730 del 09/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 637 del 14/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1445 del 26/11/2004 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 1446 del 26/11/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 1447 del 26/11/2004 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 1448 del 26/11/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2003 - Registro Particolare 7771 Registro Generale 10291
Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 168826 del 13/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO ACQUIRENTE

30. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/10/2003 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 10292
Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 168826 del 13/10/2003
ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONDOMINIO PRECOSTITUITO
Immobili siti in BAUNEI(NU)

31. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/2004 - Registro Particolare 650 Registro Generale 877
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 10645/915 del 29/12/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA TERRENO STRUTTURA DI PERIZIA
Immobili siti in TORTOLI'(NU)
SOGGETTO ACQUIRENTE

32. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/2004 - Registro Particolare 1968 Registro Generale 2740
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 12157/1000 del 16/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO ACQUIRENTE

33. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2004 - Registro Particolare 750 Registro Generale 4933
Pubblico ufficiale BIPESSE RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 1419/2004 del 10/05/2004
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 758 del 01/06/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 922 del 10/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

34. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2004 - Registro Particolare 5308 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 15726/1315 del 28/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

35. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/07/2004 - Registro Particolare 5562 Registro Generale 7653
Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 171852 del 29/06/2004
ATTO TRA VIVI - ATTO DI PRECISAZIONE CATASTALE
Immobili siti in BAUNEI(NU)

36. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2004 - Registro Particolare 5915 Registro Generale 8092
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 15623/1310 del 25/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

37. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2004 - Registro Particolare 6009 Registro Generale 8229
Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 171853/41632 del 29/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

38. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2004 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 8321
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 15732/1319 del 28/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

39. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2004 - Registro Particolare 6160 Registro Generale 8428
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 76509/10086 del 23/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIRASOLE(NU)
SOGGETTO VENDITORE

40. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2004 - Registro Particolare 6524 Registro Generale 8885
Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 16689/1425 del 29/07/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

41. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2004 - Registro Particolare 6656 Registro Generale 9080

Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 172118/41711 del 26/07/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

42. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2004 - Registro Particolare 7301 Registro Generale 9927

Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 172314/41806 del 02/09/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

43. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004 - Registro Particolare 9145 Registro Generale 12498

Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 18473/1607 del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

44. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/12/2004 - Registro Particolare 9992 Registro Generale 13835

Pubblico ufficiale PACIARELLI ODOARDO Repertorio 89965/12589 del 03/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

45. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2005 - Registro Particolare 3212 Registro Generale 4828

Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Repertorio 23597/2082 del 18/04/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

46. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/2007 - Registro Particolare 336 Registro Generale 455

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 47387/24466 del 18/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORTOLI'(NU)

47. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2007 - Registro Particolare 3666 Registro Generale 5427

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 48062/25033 del 27/04/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORTOLI'(NU)

SOGGETTO VENDITORE

48. ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2007 - Registro Particolare 1173 Registro Generale 5862 Pubblico ufficiale ROSETTI

GIOVANNI Repertorio 48061/25032 del 27/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in TORTOLI'(NU)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

49. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2009 - Registro Particolare 5726 Registro Generale 7677

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 391/2009 del 16/06/2009

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DELLA PROPRIETA'

Immobili siti in BAUNEI(NU)

50. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2009 - Registro Particolare 6530 Registro Generale 8743

Pubblico ufficiale TROGU MAURO Repertorio 25256/7660 del 22/07/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

51. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 - Registro Particolare 1499 Registro Generale 8981

Pubblico ufficiale ANNI MAURIZIO Repertorio 122593/37692 del 30/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in TORTOLI(NU)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

52. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2010 - Registro Particolare 5520 Registro Generale 8430

Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 2316/1529 del 08/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIRASOLE(NU)

SOGGETTO VENDITORE

53. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2010 - Registro Particolare 5521 Registro Generale 8431

Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 2316/1529 del 08/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIRASOLE(NU)

SOGGETTO VENDITORE

54. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 5754 Registro Generale 8746

Pubblico ufficiale ANDREANI FEDERICO Repertorio 966/676 del 15/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIRASOLE(NU)

SOGGETTO VENDITORE

55. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2010 - Registro Particolare 6187 Registro Generale 9318

Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 52674/28744 del 02/08/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

56. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2011 - Registro Particolare 1767 Registro Generale 2585

Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 3524/2330 del 03/03/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

57. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2011 - Registro Particolare 544 Registro Generale 2774

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6/2011 del 14/01/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TORTOLI(NU), BAUNEI(NU)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 921 del 16/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 927 del 16/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 873 del 25/08/2017 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

4. Annotazione n. 876 del 25/08/2017 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

5. Annotazione n. 262 del 14/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 875 del 28/09/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

58. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2012 - Registro Particolare 9718 Registro Generale 11892

Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 7603/3781 del 20/12/2012

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in BAUNEI(NU)

59. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2012 - Registro Particolare 9719 Registro Generale 11893
Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 7604/3782 del 20/12/2012
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)

60. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2015 - Registro Particolare 809 Registro Generale 7666
Pubblico ufficiale EQUITANIA CENTRO S.P.A. Repertorio 678/7415 del 11/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in TORTOLI(NU), BAUNEI(NU)
SOGGETTO DEBITORE

61. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2015 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 10747
Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 11468/5328 del 18/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

62. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2015 - Registro Particolare 8576 Registro Generale 10748
Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 11469/5329 del 18/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

63. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2021 - Registro Particolare 2387 Registro Generale 3024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 7/2019 del 18/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in TORTOLI(NU), BAUNEI(NU)

NEI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DEL FALLIMENTO 20/12/2019 (dal 31/12/2012 AL 18/05/2022).

Dall'ispezione telematica operata nel maggio 2022 dallo scrivente, si attesta quanto segue:

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 31/12/2012 al 18/05/2022

Tipo di formalità: Tutte

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE, PIGNORAMENTI, ECC.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2012 - Registro Particolare 9719 Registro Generale 11893
Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 7604/3782 del 20/12/2012
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2015 - Registro Particolare 809 Registro Generale 7666
Pubblico ufficiale EQUITANIA CENTRO S.P.A. Repertorio 678/7415 del 11/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in TORTOLI(NU), BAUNEI(NU)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2015 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 10747
Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 11468/5328 del 18/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2015 - Registro Particolare 8576 Registro Generale 10748
Pubblico ufficiale CORNAGLIA GIANLUIGI Repertorio 11469/5329 del 18/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAUNEI(NU)
SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2021 - Registro Particolare 2387 Registro Generale 3024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 7/2019 del 18/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in TORTOLI'(NU), BAUNEI(NU)

NELLO SPECIFICO L'ISCRIZIONE **CONTRO - R.P. 809** del **17/09/2015** riporta quanto appresso:

Descrizione	IPOTECA LEGALE
Data	11/09/2015 Numero di repertorio 678/7415
Pubblico ufficiale	EQUITALIA CENTRO SPA Codice fiscale 030 789 81200
Sede	FIRENZE (FI)
Specie	IPOTECA LEGALE
Descrizione	0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

IMMOBILI

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A722 - BAUNEI (NU) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 84 Particella 932 Subalterno 5 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 9,0 vani

Unità negoziale n. 2

-Immobile n. 1

Comune A722 - BAUNEI (NU)
Catasto TERRENI - Foglio 84 Particella 895
Natura T - TERRENO Consistenza 25 centiare

-Immobile n. 2

Comune A722 - BAUNEI (NU)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 84 Particella 280 Subalterno 1 -
Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza -

-Immobile n. 3

Comune A722 - BAUNEI (NU)
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 84 Particella 280 Subalterno 2
Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Unità negoziale n. 3

-Immobile n. 1

Comune A355 - TORTOLI' (NU)

Catasto TERRENI

Foglio 2 Particella 223 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 60 centiare

-Immobile n. 2

Comune A355 - TORTOLI' (NU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 2 Particella 222 Subalterno -

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Sede FIRENZE (FI)

Codice fiscale 03078981200 Domicilio ipotecario eletto VIA AOSTA 1 B - NUORO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1000/1000

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede TORTOLI' (NU) Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1000/1000

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

NELLO SPECIFICO LA TRASCRIZIONE **A FAVORE - R.P. 8575** del **22/12/2015** riporta quanto appresso:

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/12/2015 Numero di repertorio 11468/5328

Pubblico ufficiale notaio CORNAGLIA GIANLUIGI Codice fiscale CRN GLG 72E17 B354 WB354 W

Sede TORTOLI' (NU)

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione COMPRAVENDITA

IMMOBILI

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A722 - BAUNEI (NU) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 84 Particella 932 Subalterno 5 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 9,0 vani

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il 03/02/1984 a LANUSEI (NU)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede TORTOLI' (NU)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

NELLO SPECIFICO LA TRASCRIZIONE **A FAVORE - R.P. 8576** del **22/12/2015** riporta quanto appresso:

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/12/2015 Numero di repertorio 11468/5328

Pubblico ufficiale notaio CORNAGLIA GIANLUIGI Codice fiscale CRN GLG 72E17 B354 WB354 W

Sede TORTOLI' (NU)

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione COMPRAVENDITA

IMMOBILI

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Immobile n. 1

Comune A722 - BAUNEI (NU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 84 Particella 280 Subalterno 2

Natura D - DEPOSITO Consistenza -

Indirizzo VIA MONTE ORO N. civico SNC Piano T

Immobile n. 2

Comune A722 - BAUNEI (NU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 84 Particella 280 Subalterno 1

Natura G - GARAGE O AUTORIMESSA Consistenza -

Indirizzo VIA MONTE ORO N. civico SNC Piano S1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il 21/11/1984 a LANUSEI (NU)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3 In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede TORTOLI' (NU)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

NELLO SPECIFICO LA TRASCRIZIONE **CONTRO - R.P. 2387** del **29/03/2021** riporta quanto appresso:

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 18/12/2015 Numero di repertorio 7/2019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Codice fiscale 820 012 80914
Sede LANUSEI (NU)

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

IMMOBILI

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A355 - TORTOLI' (NU)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - **Foglio 2 Particella 222** Subalterno -
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Consistenza -

Immobile n. 2

Comune A355 - TORTOLI' (NU)
Catasto TERRENI
Foglio 2 Particella 223 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune A722 - BAUNEI (NU)
Catasto TERRENI
Foglio 84 Particella 895 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede TORTOLI' (NU)
Codice fiscale [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

RESOCONTO DELLE RICERCHE IN CONSERVATORIA

Per quanto attiene le formalità (a favore e contro la ditta fallita) dal 2017 sino alla data 20/12/2019 corrispondente alla DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ed estesa alla data odierna, lo scrivente ha ritrovato una **TRASCRIZIONE CONTRO - R.P. 2387 del 29/03/2021.**

Le altre precedenti sono state inserite solo a scopo conoscitivo.

CONSISTENZA CATASTALE

La consistenza catastale dei beni è la seguente:

BENI APPARTENENTI ALLA SOCIETA' FALLITA

FABBRICATO

TITOLARITÀ	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CONSISTENZA
Proprietà' 1/1	TORTOLI (NU) Via Frau Locci Becciu Piano T-1	2	222	D/7	2.496 MQ R. = €. 7.155,00

Intestazione: **IMPRESA EDILE** [REDACTED] – sede Tortolì - (C.F.: [REDACTED]), propr.
1/1

TERRENI

TITOLARITÀ	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CONSISTENZA
Proprietà' 1/3	BAUNEI (NU)	84	895	Pascolo cesp.	125 MQ R.D.= €. 0,01 R.A. = €. 0,01
Proprietà' 1/1	TORTOLI (NU) Via Frau Locci Becciu	2	223	Seminativo	1.960 MQ R.D.= €. 2,53 R.A. = €. 2,53

Map. 223: Intestazione: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) titolo 1/1

Map. 895: Intestazione: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) titolo 1/3

Tutti i beni, nonostante il nome della Società sia differente hanno lo stesso Codice Fiscale, pertanto sono attribuibili allo **stesso Soggetto e quindi alla Società Fallita.**

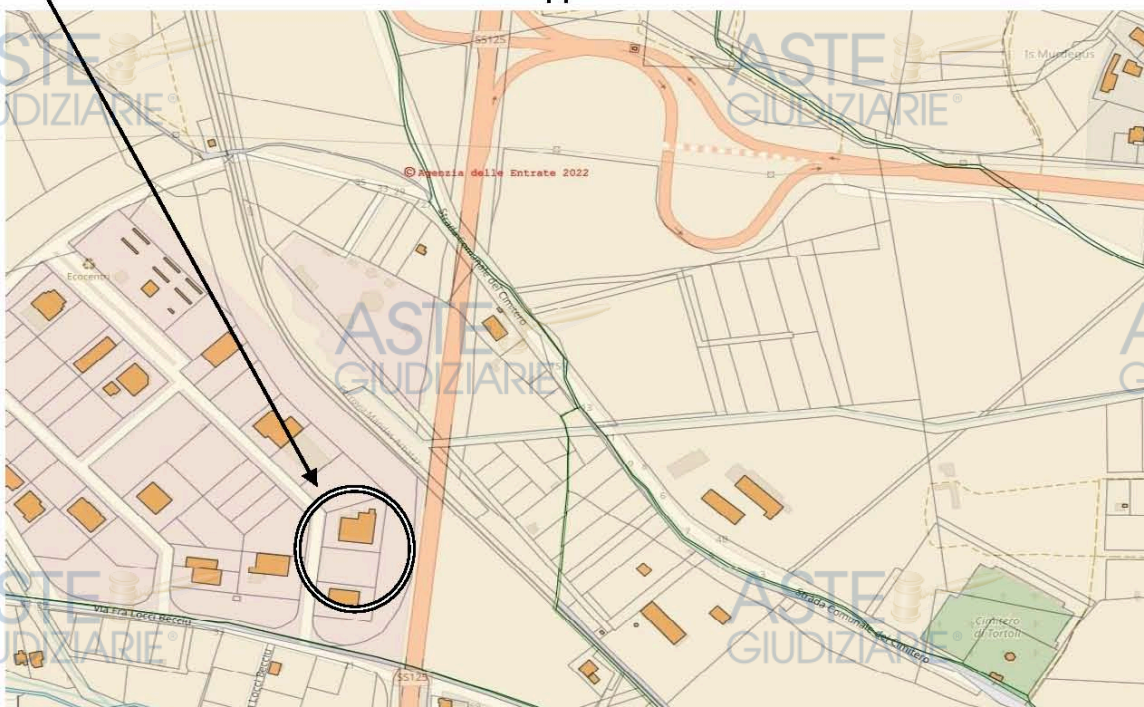
PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Planimetria satellitare dei luoghi.



Immobili oggetto di stima

Mappa catastale



20

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

IMMOBILE 1)

PLANIMETRIA CATASTALE



DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO (Fig. 2 partic. 222)

L'immobile è ubicato nel Comune di Tortolì (NU) in zona industriale/artigianale (P.I.P.)

Nella totalità, la costruzione è rappresentata da un vasto capannone artigianale con le rispettive aree di distacco dai fabbricati e dalla viabilità prevista dal piano. La **superficie catastale** occupata è di **mq 1.960** compresa l'area di sedime del fabbricato, pari a circa **840 mq** e la corte di pertinenza. L'intero lotto è contornato da una recinzione costituita da muri in cemento armato aventi altezze variabili sormontati da recinzioni metalliche. Nella zona prospiciente la strada è altresì presente un cancello scorrevole.

Il corpo edile è sistemato al centro del lotto, possiede una forma rettangolare e, per una parte si sviluppa su due livelli.

Il **Piano Terra** copre una **superficie lorda totale di 876,88 mq** ed è distinto in **locale 1** avente altezza pari a 7,00 mt.

Ad esso è associato un ulteriore corpo posto al piano primo definito **locale 2** avente altezza 4,50 mt. Il **Piano Primo** è raggiungibile attraverso la scala esterna su pianta quadrata posizionata sul lato NORD del lotto. Detto piano copre una **superficie di complessivi 404,00 mq** oltre veranda di circa 98,44 mq.

CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n° 06 del 16 gennaio 2004**, pratica Edilizia n° 5474, Pratica n° 148/SU. L'oggetto era la realizzazione di un capannone per attività produttive nel P.I.P..

Successivamente è stata rilasciata la **Concessione Edilizia per la Sanatoria** di difformità eseguite in un capannone per attività produttive nel P.I.P.. La Concessione Edilizia è la **n° 93 del 05 novembre 2007**, pratica Edilizia n° 5474/3, Pratica SUAP n° 0632/SU.

Sono stati richiesti ulteriori titoli abilitativi per la costruzione in abbinamento al lotto contiguo (map. 223) che non sono stati autorizzati.

DESCRIZIONE STRUTTURA

Strutturalmente il capannone si presenta con tipologia prefabbricata, composto come segue:

- da uno scheletro formato da pilastri prefabbricati di sezione 0,4 x 0,4 mt elevati su plinti dotati di "bicchieri" prefabbricati. I pilastri sul perimetro risultano dotati di mensola in c.a.v. realizzata per l'appoggio delle vie di corsa di gru a ponte con portata massima verosimilmente di 10 tonnellate.

- da travi di imposta e di testata in c.a.p. di sezione variabile ad H;

- da una tamponatura verticale esterna in c.a. precompresso intonacata internamente ed esternamente rivestita in pietrisco colorato;

- per il corpo con altezza 4,50 da un solaio di copertura formato tavelloni in c.a.p., poggiati sulle travi principali e da 8 file di coppelle in cemento posizionate sui tavelloni.

- da una pavimentazione in calcestruzzo con trattamento industriale elicotterato;

- il piano primo possiede infissi interni ed esterni (porte e finestre) in alluminio;

- il piano terra possiede quattro serrande avvolgibili in alluminio (dim. 4,00 x 4,50)

sistemati in prossimità degli ingressi sul prospetto OVEST e su quello EST;

- dli infissi rappresentati dalle finestre sono in alluminio;

- Il capannone è dotato degli impianti elettrici minimi ed essenziali, possiede l'impianto di illuminazione esterno posizionato nel perimetro del lotto.





PROVENIENZA STRUTTURA

Il bene, inteso come area, è pervenuto alla ditta Fallita con Atto del 29/12/2003 Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Sede TEULADA (CA) Repertorio n. 10645 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 650.1/2004 Reparto PI di NUORO in atti dal 02/02/2004.

Con il suddetto rogito, il Comune di Tortolì vende alla società fallita la piena proprietà del lotto di terreno su cui giace la struttura edilizia.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie che lo scrivente utilizzerà per la valutazione dell'immobile è la stessa segnalata nel progetto e negli allegati grafici estratti dall'ufficio tecnico del Comune.

Nel quadro successivo le estensioni saranno scisse facendo la distinzione tra l'Unità Immobiliare al Piano Terra e quella al Piano Primo. Le suddette Unità Immobiliari possiedono una destinazione d'uso e una finitura notevolmente differente tra loro.

Il **Piano Terra** ha impianti e opere minimali, tipiche di un capannone utilizzato per attività industriali ed al momento sono tutte altamente deteriorate a causa dello stato di abbandono. Mentre il **Piano Primo** ha finiture superiori accompagnate da tramezzature tipiche di ambienti per uffici e/o attività affini, che determinano un apprezzamento più elevato rispetto al piano sottostante.

CONFINI

Sul lato Est con il mappale 205 (area di lottizzazione), a Sud con il mappale 222, a Ovest con il map. 63 (strada di lottizzazione) e a Nord con il mappale 221.

SUPERFICI COME DA PROGETTO AUTORIZZATO

LORDE

• Capannone al Piano Terra	<u>mq 876,88</u>
• Locale al Piano Primo	<u>mq 404,00</u>
• Veranda lato Sud al Piano Primo	<u>mq 98,44</u>
• Scala Esterna lato Nord	<u>mq 24,25</u>
• Corte esterna pavimentata (mq 2496,00-876,88-24,25)	<u>mq 1.594,87</u>

NETTE

• Capannone al Piano Terra (sup. netta)	mq 839,86
• Bagni del Capannone al Piano Terra (sup. netta)	mq 7,03
• Locale al Piano Primo (sup. netta)	mq 357,03
• Veranda lato Sud al Piano Primo (sup. netta)	mq 94,40

CONFORMITA' EDILIZIA

Si specifica che in occasione dell'ispezione del 14 giugno 2022, lo scrivente ha notato che il 2° livello (1° Piano) ha subito alcune variazioni interne realizzate dal Conduttore.

Dette variazioni consistono:

- nella realizzazione di una parete prefabbricata in prossimità della sala (1) sul lato Nord-Ovest;
- nell'abbattimento di due piccoli tratti di parete tra l'open space (2) e l'archivio (5);
- nella realizzazione di alcuni tramezzi prefabbricati lungo il disimpegno (7) e negli spogliatoi (6);
- allo stesso modo sono stati creati nuovi tramezzi in prossimità dei bagni (8);
- sono state create delle nuove porte interne nei vari ambienti e abolite delle altre;
- I vari ambienti hanno subito un cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto segnalato nelle tavole progettuali.

Il tutto è stato compiuto senza aumento di superficie restando all'interno dello spazio occupato dal piano.

Si informa che il locale è attualmente utilizzato a palestra e non a ufficio come meglio specificato nel NUOVO contratto di locazione stipulato tra il dott. [REDACTED] e il Curatore fallimentare in data 10 febbraio 2022.

In sintesi l'immobile è regolare al Piano Terra. L'immobile NON E' URBANISTICAMENTE REGOLARE al Piano Primo.

SPESE DI SANATORIA

Le spese previste per la redazione di una pratica edilizia in SCIA POSTUMA che riguarda la variazione delle tramezzature interne, si attestano in circa €. 8.000,00. Le stesse comprendono, le spese progettuali, gli oneri Comunali e le sanzioni.

CONFORMITA' CATASTALE E FRAZIONAMENTO

L'immobile è regolare al Piano Terra. L'immobile NON E' CATASTALMENTE REGOLARE al Piano Primo. Occorre aggiornare la tramezzatura e la destinazione degli ambienti.

Non è conveniente procedere al frazionamento dell'immobile in due subalterni, uno al piano terra (capannone) e uno al piano primo (palestra/Uffici), poiché detta divisione in area PIP, potrebbe non ricevere la conformità urbanistica.

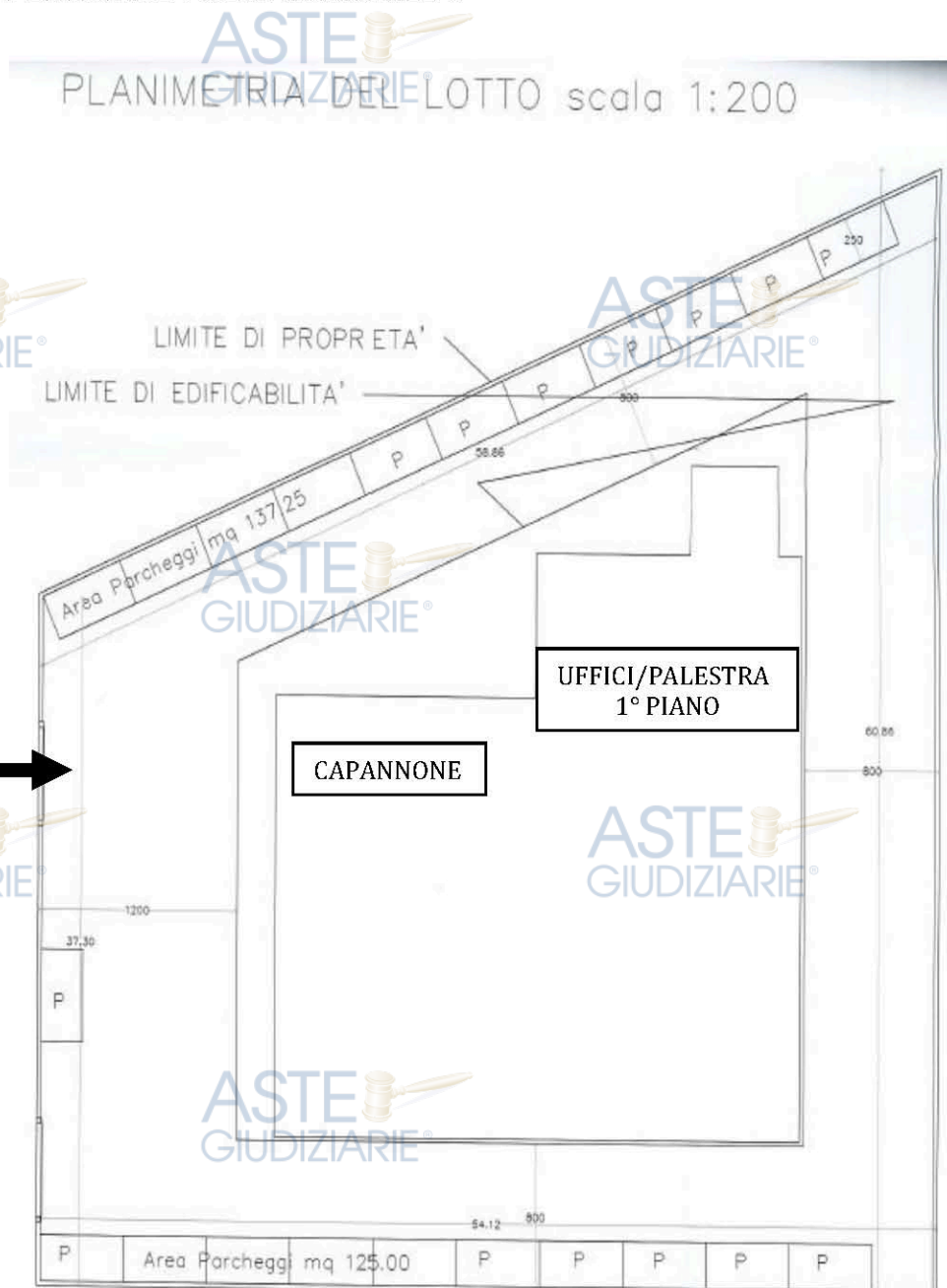
LAVORI IN CORSO

Non sono presenti lavori in corso per appalto o altri tipi di lavori.

DANNI COPERTURA

Il capannone nella zona Sud-Ovest presenta una porzione di copertura (circa mt 3,50xmt 5,50 = mq 19,25) che possiede dei **pannelli in fibrocemento rimossi dal vento**. Detto **intervento di ripristino** comporta una spesa approssimativa di **€. 4.000,00** (materiale, manodopera, ponteggi e oneri sicurezza).

AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE 1



ASTE GIUDIZIARIE®
DI ANIMETRIA

ASTE GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE

L'immobile è un edificio industriale/artigianale, con una superficie di circa 1.500 mq, situato in una zona di sviluppo industriale, con tutte le comodità e servizi necessari.

art. 223)
cato nel Comune di To

Sul suolo non è presente alcun tipo di coltura. È recintato su tre lati con muretti aventi superiormente una ringhiera in acciaio. Il lato con il map. 222 possiede invece una reticella metallica e qualche paletto.

Veduta interna del terreno dal lato strada (Ovest)



Veduta interna del terreno



CONFINI

Sul lato Est con il mappale 205 (area di lottizzazione), a Sud con il mappale 224, a Ovest con il map. 63 (strada di lottizzazione) e a Nord con il mappale 222.

PROVENIENZA DEL TERRENO

Il bene è pervenuto alla ditta Fallita mediante Atto di compravendita del 18 dicembre 2006 a rogito del notaio Rosetti Giovanni, rep. 47387/2466, registrato ad Iglesias il 12/01/2007 al n.122 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Nuoro in data 16/01/2007 al n. 455 del R.G. e al n. 336 del R.P.

Secondo le verifiche svolte dal CTU durante il presente incarico, all'atto della stipula è stato eseguito il pagamento del solo 50% del prezzo complessivo, mentre la restante somma di €. 29.703,80 la ditta si era impegnata a pagarla entro il termine di 24 mesi dalla data dell'Atto Pubblico mettendo a disposizione la polizza fidejussoria rilasciata da " La Stella Finanziaria S.p.A." con sede in Arezzo. Alla scadenza del termine la ditta acquirente, nonostante i solleciti, non pagava il pattuito e il Comune procedeva all'incameramento della

27

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

polizza fidejussoria. Tuttavia quest'ultima operazione non era eseguibile a causa del successivo fallimento della Società Assicuratrice che aveva subito nel 2010.

A tale proposito il Comune richiedeva nuovamente alla ditta debitrice di versare il dovuto che, dopo diversi accordi e promesse di pagamento, è a tutt'oggi rimasto insoluto.

NOTE SULLA DECADENZA DELLA PROPRIETA'

In data 03/01/2012 con nota prot. n. 229 è stato avviato dal Comune di Tortolì il procedimento di decadenza dall'assegnazione e la conseguente acquisizione del lotto n. 29 che la ditta debitrice non ha eccepito nei termini.

L'atto di compravendita riportato in precedenza era sottoposto a condizione risolutiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento comunale in materia, per inosservanza delle clausole previste nell'art. 10 del medesimo Regolamento, ma le stesse non hanno potuto trovare immediata esecuzione anche per il fatto che il terreno è stato gravato, successivamente alla vendita, da ipoteca giudiziale;

Il Tribunale di Lanusei con sentenza n. 7 depositata in Cancelleria il 19/12/2019 ha dichiarato il fallimento della Società acquirente fissando l'udienza per l'esame dello stato passivo per il giorno 02/04/2020 alle ore 10,30 avanti il Giudice Delegato.

Alla data attuale, anno 2022, detto terreno è gravato dai vincoli della Convenzione PIP sull'acquisto dei lotti, ma il procedimento di decadenza sopra segnalato è avviato dal Comune non ha avuto un seguito per la presenza dell'ipoteca giudiziale.

Dai colloqui verbali avuti con il responsabile dell'Area del Governo del Territorio – Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico ing. Mauro Cerina, e dalla missiva ricevuta in data 26 luglio 2022, si è appreso che il Comune sarebbe disposto a non mettere veti alle seguenti condizioni:

- Che l'area sia messa in vendita dal curatore fallimentare al un prezzo stabilito annualmente dal Comune con propri atti deliberativi (per l'anno 2022 il prezzo è di €/mq 42,92) nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento Comunale, ed in particolare, il rispetto di quanto previsto dall'art. 3 (beneficiari), art. 7 (Corrispettivo di cessione delle aree), 8 (Modalità di pagamento), fermo restando che l'acquirente dovrà obbligarsi a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel Regolamento stesso.
- Che il nuovo acquirente prima di sottoscrivere il contratto di compravendita, presenti al Comune la documentazione indicata nell'art. 4 del Regolamento ai fini di valutare il possesso dei requisiti previsti dal Regolamento, e acquisire in merito il parere della Commissione prevista dall'art. 4 del Regolamento;
- Che una volta ottenuto il parere positivo da parte della Commissione di cui al punto precedente, il Comune possa comunicare la possibilità di procedere con la compravendita. All'atto della compravendita da stipularsi nella forma di atto pubblico, il nuovo acquirente dovrà corrispondere l'intero corrispettivo determinato sulla base del prezzo vigente al momento, e dovrà versare al Comune una somma pari alla differenza tra il costo dell'intero lotto come sopra determinato e la somma corrisposta dalla ditta [REDACTED] al momento dell'acquisto, ovvero € 29.703,80.

REQUISITI PER L'ACQUISTO DELL'AREA

I requisiti per l'acquisto del terreno sono dettati dal **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P. I. P.)**. In particolare vedasi l'articolo 3 (Beneficiari) dove si sostiene che Per l'assegnazione delle aree, le imprese dovranno possedere i seguenti requisiti:

- iscrizione all'Albo delle imprese artigiane o del registro delle imprese industriali della Provincia;

- iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza;

- per le imprese esistenti, l'ubicazione della sede attuale nell'ambito del territorio comunale.

In particolare i futuri acquirenti dovranno osservare quanto riportato nell'articolo 10 (Oneri a carico del concessionario) del RCPAGA comprese nel PIP.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in esame, **Fg. 2 mappale 223 di mq 1960, è individuata nel lotto n. 29 del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Tortolì**, come riportato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Tortolì nella nota del 26/07/2022 (allegato 20).

Lo scrivente non ha prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica perché la precedente attestazione è sufficiente a dimostrare il luogo in cui ricade l'immobile e per il fatto che il certificato ha validità di 1 anno dal suo rilascio. Quindi nel caso di vendita dopo l'anno occorre chiederlo nuovamente al Comune.

TERRENO (IMMOBILE 2)

RICERCHE DI MERCATO

In ragione delle ricerche operate in ambito comunale si è appreso che dette aree sono condizionate dai vincoli imposti dal Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree P.I.P.

Particolare rilievo lo conferisce la Delibera della Giunta Comunale n.17 del 09/03/2022, **"Aggiornamento per l'anno 2022 dei prezzi di cessione delle aree PIP"**.

In essa viene deliberato che l'acquisto della proprietà in area PIP è fissato in €. **42,92/metro quadrato** (si allega la Delibera di Giunta).

Fonte: COMUNE DI TORTOLI'

(Periodo anno 2022)

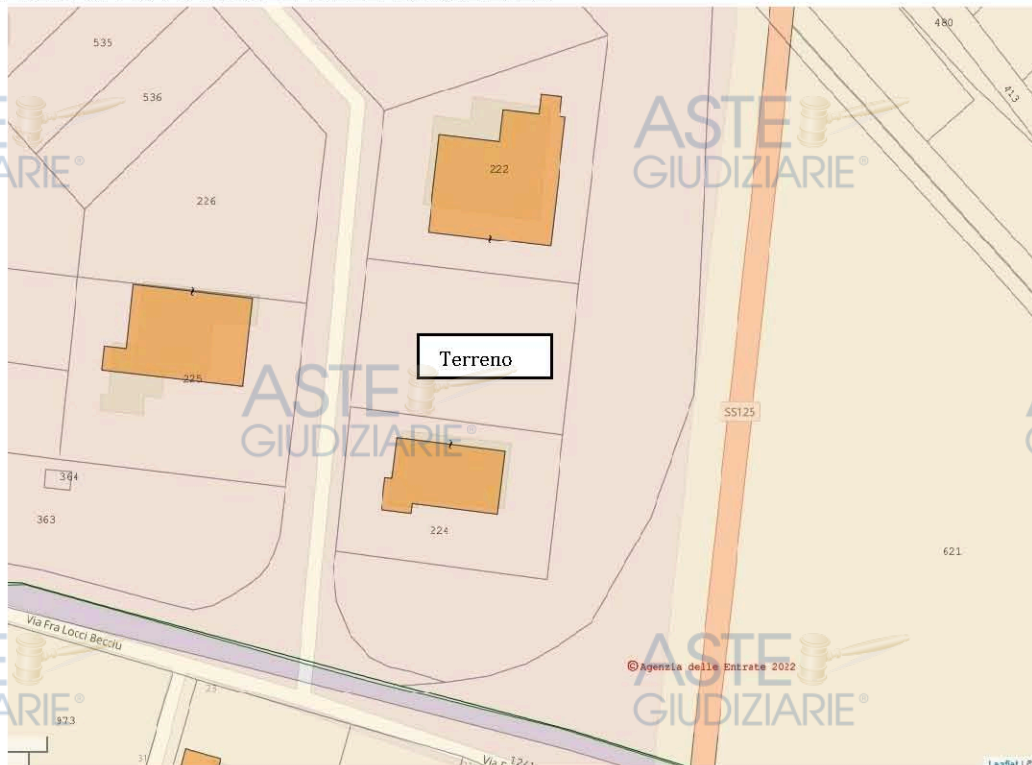
Tipologia	Comune	Immobile Euro/mq	Prezzo di applicazione Euro/mq
Aree	Tortoli	42,92	42,92

PARAMETRO

Il terreno sarà valutato a:

Il **Valore di Mercato** = 42,92 €/mq

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE



CAPANNONE (IMMOBILE 1)

RICERCHE DI MERCATO

La stima è fatta per comparazione, accostando gli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nell'occasione è stata eseguita un'indagine presso alcuni Agenti Immobiliari della zona oltre ad una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da una ricerca compiuta direttamente presso le Agenzie Immobiliari Ogliastrine e in rapporto ai dati acquisiti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ottenuto che il valore di Capannoni Tipici, siti in Tortolì, con uno stato di conservazione NORMALE, varia, da un minimo di €. 350,00/mq a un max di €. 450,00/mq nel 2° Sem. 2021.

A) Parametri OMI.

Fonte: OMI – 2° Semestre 2021 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo medio Euro/mq	Prezzo locazioni Euro/mq/mese
Capannoni tipici	Nuoro	Tortolì	Zona Industriale	375,00	1,00-1,30
Capannoni industriali	Nuoro	Tortolì	Zona Industriale	550,00	1,50-2,00

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica i valori di mercato sopra riportati sono congruenti con i prezzi praticati nella zona ovvero circa €. 375,00/mq. Per quanto attiene i locali adattati ad uso ufficio o similari, il prezzo è generalmente più elevato rispetto ai valori dei capannoni industriali di circa il 30-35% ovvero circa €. 715,00/mq.

B) Parametri BORSINO IMMOBILIARE.

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare al **luglio dell'anno 2022**, il prezzo unitario di capannoni produttivi, varia da un minimo di €. 287,00/mq, a un max di €. 441,00/mq per la zona industriale di Tortolì, mentre i Laboratori hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 386,00/mq, a un max di €. 637,00/mq.

Fonte: Borsino Immobiliare – Luglio 2022 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo Euro/mq
Capannoni tipici	Nuoro	Tortolì	Zona Industriale	364,00
Laboratori	Nuoro	Tortolì	Zona Industriale	637,00

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica i valori di mercato sopra riportati sono più elevati, lo scrivente adotterà €/mq 364,00 che si avvicina maggiormente a quello applicato nella zona. Per quanto attiene i locali utilizzati ad uso ufficio o similari, il prezzo è più accostabile a €. 637,00/mq.

C) Parametri AGENZIE IMMOBILIARI/Annunci privati.

Secondo le quotazioni delle Agenzie Immobiliari il prezzo unitario di capannoni produttivi, varia da un minimo di €. 380,00/mq, a un max di €. 480,00/mq per la zona industriale di Tortolì, mentre i Laboratori hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 650,00/mq, a un max di €. 750,00/mq (in rapporto alla finitura).

Fonte: AGENZIE IMMOBILIARI –2021-2022 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo Euro/mq
Capannoni tipici	Nuoro	Tortolì	Zona Industriale	430,00
Laboratori	Nuoro	Tortolì	Zona Industriale	650,00

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica i valori di mercato sopra riportati si allineano ai prezzi locali. Lo scrivente adotterà €/mq 430,00 per il capannone e €. 650,00/mq per il primo piano adibito a Laboratori/Palestra.

PARAMETRO

Nelle ricerche sono emersi valori diversi influenzati dall'organismo contattato (OMI, Borsino, Agenzie Immobiliare, ecc.). Per avere un prezzo equo, non avendo adeguati "comparabili" così come stabiliti dal sistema valutativo del "Market Comparison Approach", lo scrivente adotterà il VALORE MEDIO tratto da tutti i valori ritrovati ed **applicherà a esso un coefficiente correttivo** con lo scopo di adattare il prezzo ottenuto, al bene da periziare.

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO PER I CAPANNONI

Valore Medio di Mercato= $\frac{\sum (V.Omi+ Borsino +V.Agenzia +Atti)}{\text{Numero Valori}}$

Valore Medio di Mercato= $\frac{\sum (375,00+364,00+430,00)}{3} = 389,67 \text{ €/mq}$

Il Valore Medio di Mercato dei capannoni in cifra tonda = **390,00 €/mq**

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO PER I LABORATORI/UFFICI

Valore Medio di Mercato= $\frac{\sum (V.Omi+ Borsino +V.Agenzia +Atti)}{\text{Numero Valori}}$

Valore Medio di Mercato= $\frac{\sum (715,00+637,00+650,00)}{3} = 667,93 \text{ €/mq}$

Il Valore Medio di Mercato dei laboratori/Uffici, in cifra tonda = **670,00 €/mq**

ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO.

Per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Dal momento che il deprezzamento di una costruzione in linea di massima si ritiene imputabile a una serie di fattori, la norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti prevedendo la durata della vita dell'organismo edilizio, tenendo conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico e organico, gestione antieconomica ecc.)

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione); - lo stato di conservazione; - le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione del fabbricato; - la sua destinazione in funzione dell'uso; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

Coefficiente di vetustà (Kv).

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno, del 10% al 30 anno e del 15% oltre il 40 anno.

Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1, per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0.95, e infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0.90.

Tecnica costruttiva (Tc).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono condurre a un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono moderna con coefficiente pari a 1, medie con coefficiente variabile tra 0,95 e 0,90, superate con coefficiente tra 0,85 e 0,80.

Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso e ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 a 0.90.

Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu).

Questo parametro è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso è fatto. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha un deprezzamento quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da 1 a 0.90.

Altri elementi (Ki).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto dello stato di conservazione degli impianti e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 a 0.85.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

CAPANNONE PIANO TERRA

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	Totale
Capannone	-6	-10	0	0	0	-5	- 21%
TOTALE							- 21%

UFFICI PIANO PRIMO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	Totale
Uffici	-6	0	0	0	0	0	-6%
TOTALE							- 6%

DEPREZZAMENTO.

Partendo dai parametri unitari sopra esposti, si applicheranno i suddetti coefficienti di riduzione alle porzioni di Unità Immobiliari in esame, ottenendo il valore unitario di applicazione per la stima degli immobili.

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (CAPANNONE AL PIANO TERRA)

PIANTA LIVELLO 1

LOCALE 1 H=6.00
LOCALE 2 H=4.50

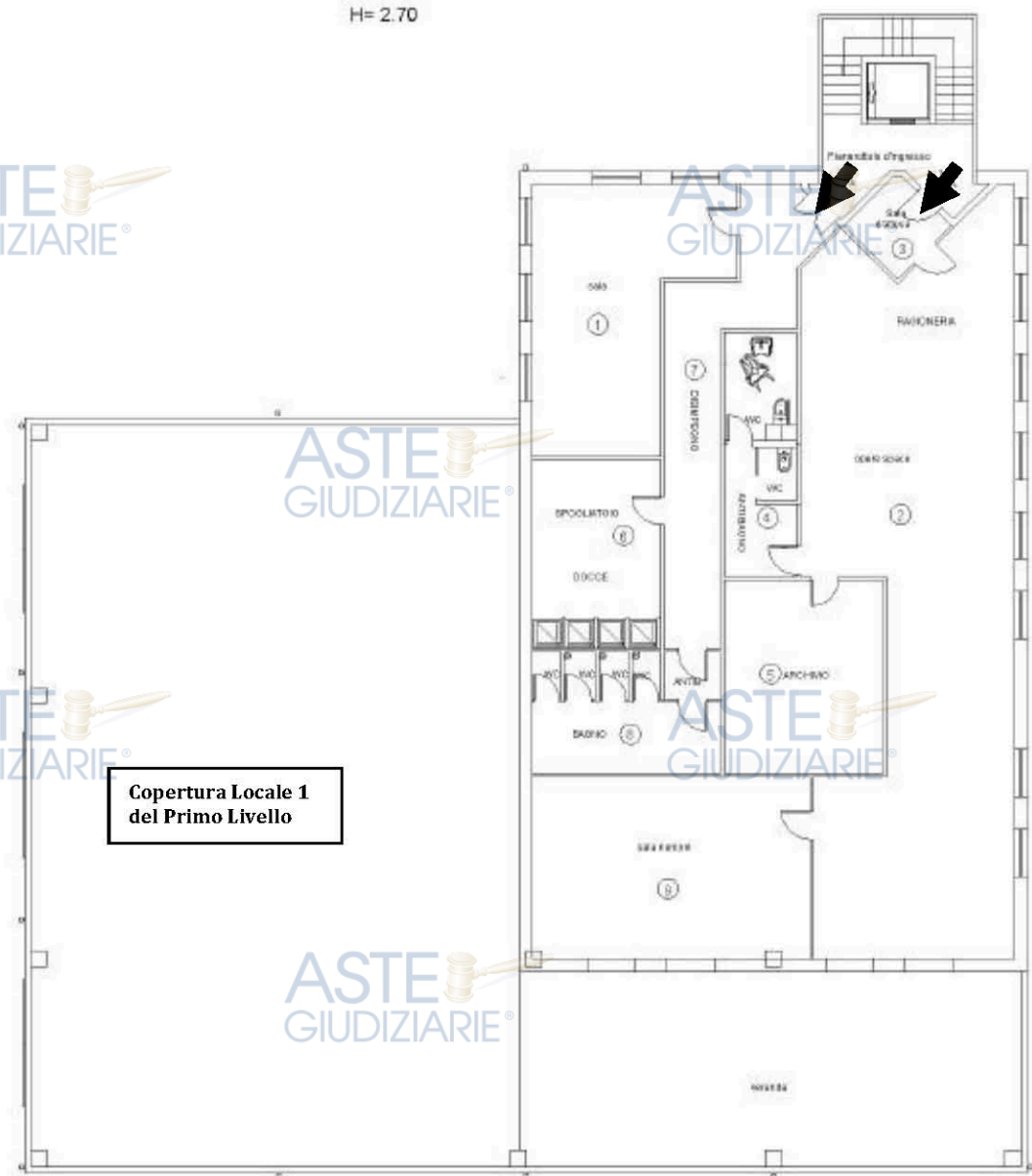


35

Geom. Roberto Musiu
Via Zanadelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via E. A. 136 - 08045 QUARTU S.E. (CA)

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE (UFFICI/PALESTRA AL PIANO PRIMO)

(SI SPECIFICA CHE LA DISTRIBUZIONE INTERNA ATTUALE E' DIFFERENTE DA QUELLA CATASTALE)

PIANTA LIVELLO 2°
H= 2.70

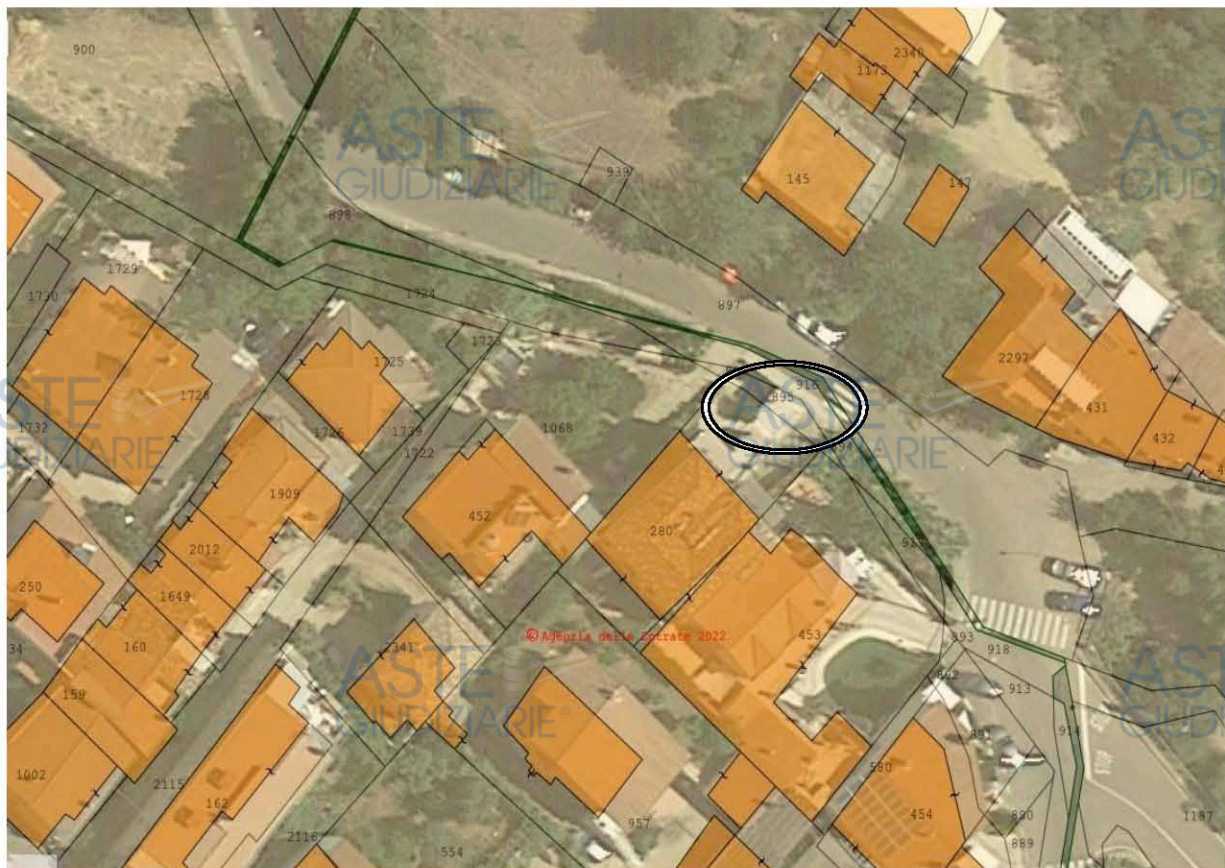
TERRENO (Fg, 84 partic. 895)

L'immobile di proprietà della ditta fallita, è ubicato nel Comune di Baunei (NU) e più esattamente nell'abitato di Santa Maria Navarrese.

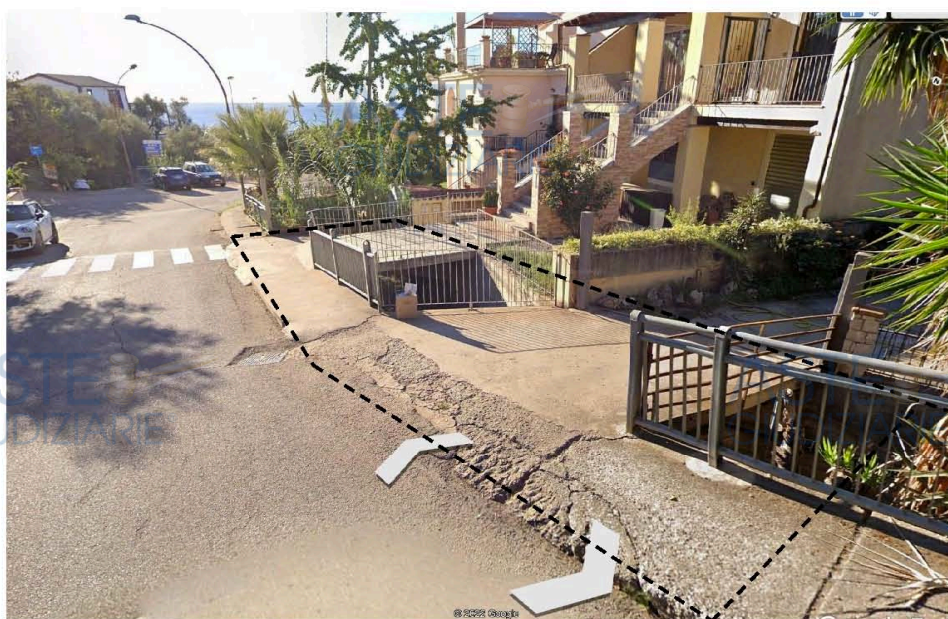
Detta proprietà è rappresentata da una porzione di terreno localizzato lungo la Via Monte Oro (tratto di area stradale) ed è catastalmente identificato al **Foglio 84, particella 895**, categoria Pascolo cespugliato della superficie di mq 125.

Il possesso in capo alla Società Fallita è di 1/3 indiviso ovvero mq 41,66.

Figura in un'area ricadente in parte sul marciapiede della strada Monte Oro e in parte sul canale di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla parte alta della suddetta Via dove è apposta anche una recinzione appartenente alla corte del fabbricato sul map. 280.

PLANIMETRIA SATELLITARE SOVRAPPOSTA ALLA CATASTALE DELL'IMMOBILE

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'IMMOBILE



----- Porzione di terreno in capo alla ditta fallita

Detto immobile **NON E' STATO VALUTATO** poiché ha un valore irrisorio e la vendita risulterebbe antieconomica (frazionamento, assegnazione della porzione, ecc.).

QUOTAZIONE DEGLI IMMOBILI

CAPANNONE (IMMOBILE 1)

1.a) CAPANNONE --- PIANO TERRA

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
CAPANNONE PIANO TERRA	876,88	390,00	- 21%	€. 270.166,72
Area circostante 50%	1/2X 1594,87	70,00		€. 55.820,45
Valore dell'Unità Immobiliare e pertinenze				€. 325.987,17
Costi per la sistemazione della copertura			a corpo	€. - 4.000,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda				€. 321.987,17

Valore dell'immobile in cifra tonda € 322.000,00

(diconsi Euro trecentoventiduemila/00).

1.b) UFFICI/PALESTRA --- PIANO PRIMO

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
UFFICI PIANO PRIMO	404,00	670,00	- 6%	€. 254.439,20
Terrazza Piano Primo	98,44	200,00	- 6%	€. 18.506,72
Scala esterna (due livelli)	24,25	500,00	- 6%	€. 11.640,00
Area circostante 50%	1/2X 1594,87	70,00		€. 55.820,45
Valore dell'Unità Immobiliare e pertinenze				€. 340.406,37
Costi di regolarizzazione dell'immobile (opere interne)			a corpo	€. - 8.000,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda				€. 332.406,37

Valore dell'immobile in cifra tonda € 332.400,00

(diconsi Euro trecentotrentaduemilaquattrocento/00).

TERRENO EDIFICABILE (IMMOBILE 2)

Immobile	Superficie catastale	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
TERRENO	1.960,00	42,92	€. 84.123,20
Recinzione in muratura	a corpo		€. 11.100,00
Valore dell'immobile			€. 95.223,20

Valore dell'immobile in cifra tonda € 95.223,00

(diconsi Euro novantacinquemiladuecentoventitre/00).

TERRENO (IMMOBILE 3)

Immobile	Superficie catastale	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
1/3 TERRENO Fg. 84 map. 895	41,66	-----	€. -----
Valore dell'immobile			€. -----

Valore dell'immobile NON VALUTATO**SINTESI FINALE DELLE VALUTAZIONI**

N.	IMMOBILE	VALORE
1.a	Capannone Piano Terra Fg.2 partic. 222 (Locale) – TORTOLI'	€. 322.000,00
1.b	Capannone Piano Primo Fg.2 partic. 222 (Palestra/Uffici) – TORTOLI'	€. 332.000,00
2	Terreno Edificabile Fg.2 mappale 223 – TORTOLI'	€. 95.223,00
3	Terreno Fg. 84 mappale 895 – BAUNEI/SM. NAVARRESE	€. 0,00
VALORE TOTALE DEI BENI		€. 749.223,00

VALORE DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA**Euro €. 749.223,00** (diconsi Euro settecentoquarantanovemiladuecentoventitre/00).

QUESITO C) «per i lavori in corso per appalto o diretti (smaltimento rifiuti, ripristino ambientale, ripristino contro inquinamento, etc):

Proceda il Perito a valutare l'eventuale stato di consistenza dei lavori al fine di quantificare eventuali debiti della procedura nei confronti di terze imprese appaltanti per lavori effettuati, decimi interessi, al netto di eventuali danni e more, completi gli eventuali stati di avanzamento lavori, al fine di agevolare gli incassi, determinando l'importo da assoggettare a IVA eventuale...

Non sussistono i presupposti per la risposta al presente quesito.

QUESITO D) «Provveda ancora, il CT.U, all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RRll., qualoraa quest'ultimo adempimento non abbiano già provveduto i curatori. Non sussistono i presupposti per la risposta al presente quesito.

QUESITO E) «Verifichi eventuali problematiche sussistenti, secondo attuale normativa sulla sicurezza e operi di conseguenza al fine di evitare rischi e/o danni a carico della procedura. Non sussistono i presupposti per la risposta al presente quesito poiché non vi sono lavori in corso e/o cantieri aperti.

QUESITO F) «Verifichi la sussistenza di eventuali vincoli relativi agli immobili anche nei confronti di Consorzi Industriali o di bonifica fornendo ogni informativa al riguardo. I Vincoli presenti sugli immobili siti nel Comune di Tortolì sono dovuti alle limitazioni dettate dal fatto che gli stessi ricadono in area PIP, a tale proposito è stato allegato il regolamento (allegato 21).

QUESITO G) «Verifichi il CTU la sussistenza di rifiuti speciali negli immobili e nelle aree di pertinenza del fallimento fornendo ogni informativa al riguardo. Sui luoghi lo scrivente non ha rilevato la presenza di rifiuti speciali. Unico elemento segnalabile è l'esistenza di qualche maceria all'interno del capannone (map. 223) derivante dal foro sulla copertura, che sarà smaltita quando sarà compiuto l'intervento di ricostituzione. Le spese rientrano nei costi previsti per la sistemazione della copertura (pag. 39 punto 1.a – Valutazione Capannone).

CONCLUSIONI

Rassegno, pertanto, la presente relazione composta di 43 pagine e n° 42 plichi allegati, restando a disposizione di qualsiasi chiarimento in merito al lavoro svolto.

Si allega:

1. All.1_AccettazioneIncarico_Perito_Fall[REDACTED];
2. All.2_Verbalì Sopralluogo_n.1_n.2;
3. All.3_Visura Conservatoria_ANNOTAZIONI [REDACTED] 20 anni;
4. All.4_Visura Conservatoria_1.TRASC.NOTA.8575 DEL 22.12.2015_Compravendita [REDACTED];
5. All.5_Visura Conservatoria_2.TRASC.NOTA.8576 DEL 22.12.2015_Compravendita [REDACTED];
6. All.6_Visura Conservatoria_ISCR.NOTA.809_equititalia DEL 17.09.2015_IpotecaLegale [REDACTED];
7. All.7_Visura Conservatoria_TRASC.NOTA.2387 DEL 29.03.2021_sentenza.fallimento [REDACTED];
8. All.8_Visura_Ipotecaria [REDACTED];
9. All.9_Visura_Ipotecaria_SOCIETA [REDACTED];
10. All.10_Visura fabbricato_mapp.222;
11. All.11_visura terreno mappale 222;
12. All.12_Visura terreno mappale 223;
13. All.13_Visura Immobili [REDACTED];
14. All.14_Visura Immobili Impresa Edile [REDACTED];
15. All.15_Visura_Camerale [REDACTED] fallimento;
16. All.16_PLANIMETRIA_Catastale_Locale_fabbricato;
17. All.17_ATTO DI VENDITA_2006_Comune_Impresa_Terreno_Fg.2_map.223;
18. All.18_Delibera_PrezziTerreni_2022_Aree PIP;
19. All.19_ISTANZA_UFFICIO_TECNICO_Condizioni di vendita TERRENO_PIP;
20. All.20_Risposta Comune al CTU sul TERRENO edificabile;
21. All.21_REGOLAMENTO PIP TORTOLI_2020;
22. All.22_Contratto locazione_1.Piano [REDACTED]-Tribunale;
23. All.23_ISTANZA_ACCESS.ATTI_COMUNE_Tortoli_Pratica_Fallimento 07_2019;
24. All.24_Lettera_riscontro_PROTOCOLLO_Istanza CTU proc. 7.2019;
25. All.25_Ricevuta_protocollazione_Richiesta_informazioni.terreno;
26. All.26_C.E. Fabbricato_16.01.2001;
27. All.27_Provvedimento Sanatoria Fabbricato;
28. All.28_Documenti Vari_C.E. Fabbricato;
29. All.29_Tavola 4 Grafica progetto Sanatoria;
30. All.30_Tavola 2 Grafica Planimetrie progetto Sanatoria;
31. All.31_Tavola 3 Grafica Prospetti progetto Sanatoria;
32. All.32_Stralcio Catastale_Fg.2_map.222_Tortoli;
33. All.33_Stralcio Catastale_VICINO_Fg.2_map.222_223.Tortoli;
34. All.34_Stralcio Catastale_IBRIDO_VICINO_Fg.2_map.222_223 Tortoli;
35. All.35_Documentazione Fotografica Terreno_Baunei_Fg.84_map.895;

36. All.36_Documentazione Fotografica _Capannone_map.222;
37. All.37_Documentazione Fotografica _Piano Terra Capannone;
38. All.38_Documentazione Fotografica _1 Piano Ufficio/Palestra;
39. All.39_Documentazione Fotografica _Terreno_map.223;
40. All.40_Visura Borsino Immobiliare_Capannoni_Tortoli_Luglio.2022;
41. All.41_Visura OMI_2 SEM.2021 Capannoni Tortoli;
42. All.42_Relazione di perizia in formato doc per l'epurazione ai fini della privacy;

Lanusei: 05 settembre 2022

Il C.T.U. (geom. Roberto Musiu)



Rob Musiu