

TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom., nel Fallimento 11/2019 - PROCEDURA: S.N.C. E SOCI

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG 29 MAPP. 313 (di are 49.08) 6	
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 312.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65	7
Confini	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65	10
CORRISPONDENZA CATASTALE	10
Stato conservativo	10

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312....	10
Servitù.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 313.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 312....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu FG. 29 MAPP. 65.....	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 313.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 312.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 65.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 312.....	15
Lotto 2	15
DESCRIZIONE	15
TITOLARITÀ.....	16
CONFINI	16
CONSISTENZA.....	16
DATI CATASTALI.....	17
CORRISPONDENZA CATASTALE	17
STATO CONSERVATIVO	17
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	17
STATO DI OCCUPAZIONE.....	18
PROVENIENZE VENTENNALI.....	18
NORMATIVA URBANISTICA	19
ATTUALE REGOLARITÀ EDILIZIA.....	21
Stima / Formazione lotti	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1

Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

25

25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del, il sottoscritto Geom., con studio in Via, 29 - 09129 - Cagliari (CA), email . PEC , Tel., veniva nominato C.T.U. e in data 22/10/19 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- 1) Accerti previe idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza relativa agli immobili intestati al fallimento e ai soci illimitatamente responsabili;
- 2) Accerti inoltre il perito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita e dei soci illimitatamente responsabili nei due anni anteriori alla data del fallimento;
- 3) Accerti la provenienza ventennale degli immobili dell'attivo del fallimento e dei soci illimitatamente responsabili;
- 4) Identifichi e descriva i beni in carico alla fallita e dei soci;
- 5) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione dei detti documenti, predisponga gli Attestati di Prestazione Energetica laddove necessario, nonché richieda i certificate di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normative per le aree libere;
- 6) Determini il valore commerciale degli immobili.

PREMESSA

Esaminata la documentazione prodotta dal Curatore riguardante la situazione del patrimonio immobiliare all'attivo del fallimento a firma di altro tecnico, i beni appartenenti alla procedura sarebbero costituiti da immobili di proprietà del socio e precisamente:

- **Bene N° 1** – Terreno Macomer – Loc. Musu Ingias fg. 30 mapp. 313
- **Bene N° 2** – Locale deposito – Macomer– Loc. Musu Ingias fg. 30 mapp. 312
- **Bene N° 3** – Terreno Macomer – Loc. Cherchizzu fg. 30 mapp. 65
- **Bene N° 4** – Abitazione Macomer - Via Togliatti fg. 29 mapp. 524 sub. 3
- **Bene N° 5** – Terreno Macomer fg. 49 mapp. 27
- **Bene N° 6** – Terreno Macomer fg. 49 mapp. 37
- **Bene N° 7** – Terreno Macomer fg. 49 mapp. 53
- **Bene N° 8** – Terreno Macomer fg. 49 mapp. 54
- **Bene N° 9** – Terreno Macomer fg. 49 mapp. 38
- **Bene N° 10** – Terreno Macomer fg. 16 mapp. 8
- **Bene N° 11** – Appartamento - Macomer - Via D'Arborea fg. 29 mapp. 899

Nell'interesse del fallimento e al fine di favorire più utili valutazioni e giudizi di carattere legale, si ritiene opportuno comunque evidenziare che con atto del 10/03/2009 la società

S.n.c. acquistò un'area edificabile nella zona industriale di Macomer ed in pari data vendeva la stessa alla Sarda Leasing, al fine di ottenere un leasing finanziario. [\(vedi Ispezioni Ipotecarie\)](#)

Acquisita ulteriore documentazione prodotta dal Sig. in sede di sopralluogo, riguardante la rinuncia da parte del coniuge all'eredità relitta da, lo scrivente deve far rilevare che i beni elencati dal "N°5 al N°11" non saranno oggetto di stima in quanto provenienti dalla massa ereditaria già oggetto di rinuncia [\(vedi allegato verbale\)](#).

Pertanto i beni appartenenti alla procedura **SONO** costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno Macomer – Loc. Musu Ingias fg. 30 mapp. 313
- **Bene N° 2** - Locale deposito – Macomer– Loc. Musu Ingias fg. 30 mapp. 312
- **Bene N° 3** - Terreno Macomer – Loc. Cherchizzu fg. 30 mapp. 65
- **Bene N° 4** - Abitazione Macomer - Via Togliatti fg. 29 mapp. 524 sub. 3

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno Macomer – Loc. Musu Ingias fg. 30 mapp. 313
- **Bene N° 2** - Locale deposito – Macomer– Loc. Musu Ingias fg. 30 mapp. 312
- **Bene N° 3** - Abitazione Macomer - Via Togliatti fg. 29 mapp. 524 sub. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG 29 MAPP. 313 (DI ARE 49.08)

- Terreno a vocazione agricola ubicato in Loc. Charchizzu a 1,5 km a est del centro abitato di Macomer, di forma pressoché regolare e della superficie catastale complessiva pari a are 49.08.

- Delimitato su due lati da muretto a secco in pietrame, su un lato da paletti in ferro e rete metallica e per un quarto lato aperto, privo di recinzioni, a confine con il “**BENE N°3**”.

- Terreno in lieve pendenza, per circa 2/3 coltivato a vigneto del tipo ad alberello di circa 800 ceppi, irrigato con impianto servito da pozzo artesiano.

- Ha accesso pedonale e carraio (dotato di cancello in ferro con apertura manuale) da stradello vicinale.

- Si precisa che in esso insiste il fabbricato agricolo “**BENE N°2**”, successivamente descritto.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

- Piccolo fabbricato ad uso agricolo di forma rettangolare, ubicato all'interno del terreno prima descritto (BENE N° 1).

- Si sviluppa al piano terra e risulta composto da ampio ed unico locale, w.c. e loggiato.

- Nel locale è presente un angolo cottura ed un caminetto, mentre nel loggiato trovasi un barbecue in muratura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

- Terreno intercluso di forma regolare, pianeggiante, confinante per un lato con il “**BENE N°2**” dal quale ha unico accesso.

- Al momento del sopralluogo risulta incolto, delimitato da siepi e recinzione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 4/6) Codice fiscale: Via Togliatti, Macomer (NU)
Nato a Oristano il 13/04/1937

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/6) Codice fiscale: Nato/a a Nuoro il 07/06/1972
- (Proprietà 1/6) Codice fiscale: Nato/a a Nuoro il 31/01/1968

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

- (Proprietà 4/6)

L'immobile BENE N. 2 risulta catastalmente intestato per errore per la quota pari a 1/1

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

Strada, mapp. 321 propr., mapp. 65 propr., mapp. 66 propr.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

Strada, mapp. 321 propr., mapp. 65 propr., mapp. 66 propr.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

MAPP. 69, MAPP. 64 PROPR. FARA, MAPP. 313 propr., mapp. 66 propr.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo		4908,00 mq	1,00	4908,00 mq
Totale superficie convenzionale:				4908,00 mq

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	47,00 mq	55,55 mq	1,00	55,55 mq	Hm 3,26	
Loggiato		22,00 mq	0,30	6,6 mq		
Totale superficie convenzionale:				62,15 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo		2490,00 mq	1,00	2490,00 mq
Totale superficie convenzionale:				2490,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1992 al 11/01/2006	quota pari a 1/1	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 67 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.49.70
Dal 11/06/2006 al 05/01/2010		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.49.70 Reddito dominicale € 12,83 Reddito agrario € 2,57
Dal 05/01/2010 al 14/01/2010		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 312 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.00.62

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1992 al	per la	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 67

11/01/2006	quota pari a 1/1	Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.49.70
Dal 11/06/2006 al 05/01/2010		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.49.70 Reddito dominicale € 12,83 Reddito agrario € 2,57
Dal 05/01/2010 al 14/01/2010		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 312 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.00.62
Dal 14/01/2010 al 31/01/2020		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 312 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 44 mq Rendita € 24.997,00 Piano T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1997 al 11/01/2006		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 65 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.24.90
Dal 11/06/2006 al 05/01/2010		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 65 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.90 Reddito dominicale € 6,43 Reddito agrario € 1,29

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	313				Seminativo	2	00.49.08 mq	12,67 €	2,53 €	

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	312			C2	3		44 mq	249,97 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	312				ENTE URBANO						

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	65				Seminativo	2	00.24.90 mq	6,43 €	1,29 €		

CORRISPONDENZA CATASTALE

- Non è stato possibile acquisire la planimetria catastale in quanto risulta errato il luogo di nascita ed il codice fiscale del Sig., quindi non confermato dall'anagrafe tributaria. Necessità istanza di rettifica da presentarsi presso l'ufficio del territorio Agenzia dell'Entrate di Nuoro.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

- Compatibilmente agli anni di costruzione del fabbricato il suo stato di conservazione può ritenersi normale.

SERVITÙ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

- Di fatto gravato da servitù di passaggio a favore del "Bene 3" terreno ubicato a macomer (nu) - loc. Cherschizu fg. 29 mapp. 65 terreno intercluso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

- Altezza interna utile : Hmedio mt. 3,00
- Struttura del tipo mista costituita da pilastri e muratura in blocchi di cls.
- Copertura a tetto doppia falda.
- Manto di copertura con tegole in cotto.
- Pareti esterne in parte intonacate ed in parte al grezzo; pareti interne intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna ed esterna nel loggiato con piastrelle in gres o similare disposte con fughe in diagonale.
- Finestre in legno con vetro singolo dotate di portellone anch'esso in legno.
- Porta esterna tra il locale ed il loggiato del tipo in lamiera, portoncino d'ingresso in legno del tipo a due ante con serrature a passante. Porta interna del tipo in legno tamburato.
- Impianto elettrico in parte sotto traccia, punti luce e prese di corrente in ogni ambiente.
- Impianto idrico incassato nelle murature con centralina presente nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

- Risulta nella disponibilità del Sig..

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG, 29 MAPP. 313

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1992 al 11/01/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/1992	9567	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	05/03/1992	2048	1578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2006	Dichiarazione di successione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Agenzia delle entrate				
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA DI NUORO	05/03/1992	2048	1577	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile:

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1992 al 11/01/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/1992	9567	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	05/03/1992	2048	1577
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2006		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle entrate			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	05/03/1992	2048	1577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1995 al 11/01/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/07/1995	19459	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	27/07/1995	5810	4334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2006		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Agenzia delle entrate		
Trascrizione		

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI NUORO	05/03/1992	2048	1577
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

DALLE VISURE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI NUORO, SONO RISULTATE LE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

Trascrizioni

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**
Trascritto a NUORO il 07/01/2020
Reg. gen. 29 - Reg. part. 21
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO MANCA E SANNA
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 313

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 65

- Secondo il vigente P.U.C. i terreni identificati al FG. 30 mapp. 65-313 nonché il fabbricato su

quest'ultimo edificato (mapp. 312), ricadono interamente in zona **E5 – Zona agricola marginale** disciplinata dagli artt. 79 e 80 delle N.T.A. (vedi allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A MACOMER (NU) - LOC. CHERCHIZU FG. 29 MAPP. 312

- Il fabbricato risulta edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n°78 del 30/09/1992 rilasciata a nome del sig. e secondo il progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 12/06/1992 (vedi documenti in allegato).
- Sulla base di quanto rilevato si riscontra sostanziale corrispondenza con il progetto approvato fatta eccezione per una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la modifica di una porta esterna in finestra presente nel w.c.

POSSIBILITA' DI SANATORIA

Opere interne ed esterne: assoggettate all'art. 10-bis comma 1 lettera f) della legge regionale n. 23/85 e ss.mm.ii. "f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente" ; sanabili ai sensi dell'art. 14 comma 6 L.R. n. 23/85 previa istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 + sanzione amministrativa € 258,22.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Macomer (NU) - Via Togliatti, 1 fg. 29 mapp. 524 sub. 3

DESCRIZIONE

- Villa – casa indipendente ubicata nell'estrema periferia a Est dell'abitato di Macomer.
- Risulta edificata su lotto d'angolo tra la via Togliatti e via Brodolini.
- Ha accesso pedonale dalla via Togliatti civ. 1 e carrabile dal civ. 3.
- Risulta edificata su due livelli costituiti da un piano seminterrato e da un piano terra rialzato, oltre al locale sottotetto.
- **SEMINTERRATO**
 - Mostra più accessi dal cortile e da scala interna che lo collega direttamente al piano terra rialzato.
 - Comprende tre locali cantina collegati tra loro (di cui uno già destinato a garage), ed ancora un separato ripostiglio ed un locale tecnico destinato all'alloggio dell'impianto caldaia.

- Si precisa che il locale cantina con scala diretta al piano rialzato mostra rifiniture, arredi ed impianti per i quali è chiaramente destinata ad uso cucina, con caminetto in muratura. Nella cantina già destinata a garage è presente un piccolo w.c.

PIANO TERRA RIALZATO

- Risulta composto da ingresso su ampio disimpegno, doppio soggiorno, bagno di servizio, bagno, quattro camere, disimpegni e ripostigli. Competa la consistenza al piano un piccolo balcone scoperto prospiciente il cortile lato strada.

SOTTOTETTO

- Ha accesso unico da scala esterna.

- Trattasi di locale tecnico privo di rifiniture (totalmente allo stato grezzo) avente altezze comprese tra un minimo di circa cm. 0.80 ed un massimo di circa m. 2.30/2.50.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto appartiene a:
nonché ai seguenti comproprietari:

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

CONFINI

Via Palmiro Togliatti, Via Giacomo Brodolini, Proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Seminterrato	88,32 mq	117,56 mq	0,50	58,78 mq	1,90 m	
Piano Terra Rialzato	132,75 mq	181,65 mq	1,00	181,65 mq	3,00 m	
Balcone		3,70 mq	0,25	0,92 mq		
Cortile/giardino/parcheggi		185,60	0,10	18,56 mq		
Totale superficie convenzionale:				259,91 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	524	3		A3	4	9 vani	227 mq	557,77 €	ps-t	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	524				ENTE URBANO		00.03.67 mq			

CORRISPONDENZA CATASTALE

- Sulla base delle ricerche catastali si deve precisare che la planimetria agli atti non risulta esattamente corrispondente allo stato dei luoghi, al piano rialzato non viene identificato il balcone lato strada, il loggiato all'ingresso dell'abitazione non corrisponde all'esatta estensione e non viene rappresentata la scala esistente che dà accesso al sottotetto.

STATO CONSERVATIVO

- Compatibilmente agli anni di costruzione del fabbricato il suo stato di conservazione può ritenersi normale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Altezza interna utile al Piano Seminterrato 1,90 m.
- Altezza interna utile al Piano terra rialzato 2,80/3,00 m.
- Fondazioni in muratura di pietrame e malta cementizia
- Struttura portante realizzata con blocchi di cemento per uno spessore di cm. 40 per il piano seminterrato, mentre per il piano rialzato si è prevista una muratura portante a camera d'aria in blocchi da cm. 20 all'esterno e tramezzi di laterizi all'interno.
- Pareti esterne intonacate in malta cementizia finite al fratazzo e tinteggiate.

- Pareti interne intonacate e tinteggiate, in parte interessate da rivestimenti costituiti da laminato in legno o piastrelle.

- Pavimentazione realizzata con piastrelle in gres o monocottura di vario tipo a seconda degli ambienti, e pavimenti in parquet come ad esempio nel vano soggiorno.

- Scala interna di collegamento tra piano rialzato e piano seminterrato realizzata con struttura e pedate in legno tipo iroko (o similare).

- Solai misti con travetti in c.a. e pignatte di laterizi.

- Copertura a tetto composto da travetti prefabbricati in c.a.

- Manto di copertura con tegole in cotto.

- Serramenti esterni in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato color bronzo dotate di cassonetto copri rullo e avvolgibili in pvc, complete di vetri semidoppi.

- Cancelli in ferro zincato presente nell'ingresso carrabile dalla via Togliatti civ. 3, del tipo scorrevole e dotato di sistema apertura a distanza.

- Porte interne in legno tamburato del tipo cieco o altre dotate di riquadri in vetro (tipo all'inglese).

- Bagni completi di sanitari e rubinetteria in buono stato di conservazione.

- Impianto idrico incassato nelle murature.

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente (non si riscontra certificazione).

- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti alimentati da caldaia a gasolio tipo Ferroli Atlas D30 SI unit, con serbatoio interrato nel cortile sul lato destro ingresso pedonale via Togliatti.

- Area cortile in parte pavimentata ed in parte sistemata con aiuole, in essa si riscontra la presenza di un locale tettoia (ricovero attrezzi) con copertura in lastre di eternit (**interamente da rimuovere**), oltre ad una pergola con struttura in legno destinata al riparo di un'autovettura.

- Sottotetto avente unico accesso da scala esterna in muratura priva di rifiniture, completamente al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

- Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal Sig. dal Sig. e da una delle comproprietarie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 08/09/1980 al 11/01/2006		COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			08/09/1980	40148
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	07/10/1980	5077	4317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2006		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI NUORO	16/04/2008	4373	3020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. del Registro	11/01/2007	46	926

Per quanto riguarda l'immobile:

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

NORMATIVA URBANISTICA

- Secondo il vigente P.U.C. il fabbricato identificato al FG. 29 mapp. 524 sub. 3 ricade in zona **B2** p.V[^] - t.III° ART. 82

Zone B

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico).

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva.

La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 5.000 mq.

Dalla data di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, nelle more della revisione dei P.P. vigenti, si applicano le norme e le prescrizioni dei P.P. medesimi, come previsto nelle norme transitorie e finali di cui al presente N.R.E..

In ogni caso sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78, nel rispetto delle prescrizioni generali del presente N.R.E..

Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali, di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per ciascuna sottozona ed in particolare:

- * per gli interventi che comportino modifiche alla destinazione d'uso, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L.457/78 è obbligatorio uno studio planovolumetrico esteso a tutti gli edifici, ivi comprese le aree di pertinenza.
- * non potranno essere realizzati edifici con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quanto previsto dai P.P. attualmente in vigore per le singole sub-zone.
- * nel caso di lotti interclusi, sempre nei limiti dell'indice della sub-zona, possono essere consentiti interventi edilizi residenziali purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per abitante, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc./mq.

Nei casi di accertata impossibilità al reperimento delle aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 del N.R.E..

- * per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ad eccezione di quelli assimilati agli interventi di nuova costruzione, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti.
- * l'indice fondiario potrà essere superato, sino al massimo di 6,00 mc/mq (intensivo) o 4,50 (semintensivo), solo in presenza di un planovolumetrico esteso all'intero isolato, intendendosi con "isolato" quella porzione di area delimitata da un assetto viario definito.

Nel caso di preesistenze recenti e già definite il planovolumetrico può non considerarle.

Sono, comunque, consentiti interventi su edifici o su lotti non edificati, a condizione che siano lotti interclusi così come definiti all'art. 19 del N.R.E.

Le zone omogenee B sono differenziate in: subzone B (di completamento nel P.R.G.I) B1,2,3,4,5,

subzone B5* (di completamento intercluse) subzona BP.I. P.R.U. ("isolato 16 -17" / "Ex mattatoio")

subzone B

Sono le zone di completamento già pianificate, con strumenti attuativi vigenti o adottati, parzialmente edificate

ed in alcuni isolati, volumetricamente già saturi che hanno necessità di completamento e di ristrutturazioni, anche urbanistiche, consistenti, al fine di adeguarle sia strutturalmente che formalmente, ad una immagine unitaria, nonché le sottozone oggetto rispettivamente di programma integrato e di piano di riqualificazione urbanistica.

Sono altresì classificate B, subzona B5*, le aree residue che, pur essendo classificate diversamente dal P.R.G.I. e dai relativi strumenti di attuazione, non hanno particolare rilevanza urbanistica, in quanto reliquati enucleati da aree già pianificate, ma possono essere completate a condizione che vengano contestualmente effettuate le cessioni degli standards, ove previsti ed attuate mediante convenzione o accordo di programma.

Esse sono:

* l'area adiacente al piano di edilizia economica, e popolare e confinante a nord con v.le Gramsci e ad ovest con via Mannironi, di proprietà comunale a seguito di cessione del piano attuativo, e per la quale è possibile una compensazione con le aree di proprietà privata negli isolati 16-17;

* l'area situata in località Sclarba confinante a sud con la via Lussu, ad ovest con l'area P.E.E.P. di Sclarba e ad est con lo stadio, precedentemente classificata di espansione;

* l'area in località S. Maria residuale rispetto alla lottizzazione approvata ed il parco urbano.

Per tutte le altre subzone si impone la revisione e l'omogeneizzazione degli strumenti attuativi esistenti.

Tuttavia, al fine di evitare una discontinuità nel ciclo urbanistico - edilizio attuale ed una stasi nella produzione edilizia e nelle more della revisione dei piani, in via transitoria, si propongono per tutte le subzone gli stessi parametri urbanistici ed edilizi della precedente normativa.

Per le aree, gli edifici o gli isolati che hanno subito modifiche di appartenenza alla zona omogenea si applica la normativa in vigore con la nuova zona e definita dalle N.di A..

Per ogni singola subzona, ferme restando le indicazioni dei piani particolareggiati vigenti, ove non in contrasto con le previsioni del P.U.C. si applicano le prescrizioni e le indicazioni delle norme del P.R.G.I.

Sub zona B2: di completamento semintensivo-di ristrutturazione urbanistico-edilizia

parametri urbanistici ed edilizi:

* destinazione d'uso: residenza e servizi (sono ammessi negozi e botteghe artigiane);

* strumento di attuazione: piano particolareggiato o concessione edilizia;

* tipologia edilizia: continua, aperta;

* ripartizione delle aree: residenza 70%, servizi 20%, viabilità e spazi pubblici 10%;

* indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq, con P.P. 4,5 mc/mq.;

* rapporto di copertura: come da P.P. vigente

* altezza massima degli edifici: m 9,00.

* lotto minimo: 200 mq. (salve comprovate situazioni di fatto).

Sulla fascia adiacente al Corso Umberto I° per una profondità di m 30,00 è ammessa un'altezza massima di m13,

Il rapporto di copertura può essere maggiore nel caso di intervento con concessione edilizia su lotti già esistenti non superiori a 280 mq.;

S'impone il vincolo conservativo nei fabbricati in stile liberty.

ATTUALE REGOLARITÀ EDILIZIA

- Il fabbricato risulta edificato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n°35 del 04/05/1976 rilasciata a nome del sig. e secondo il progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 03/05/1976 ([vedi documenti in allegato](#)).

- Sulla base di quanto rilevato si riscontra sostanziale corrispondenza con il progetto approvato fatta eccezione per le seguenti difformità:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e al piano terra;
- b) Diversa destinazione del vano magazzino al piano seminterrato previsto in progetto, oggi non regolarmente destinato a vano cucina rustica;
- c) Diversa destinazione del vano garage al piano seminterrato previsto in progetto, oggi frazionato in due distinti vani destinati a cantina e magazzino;
- d) Modifiche di prospetto riguardante nuove aperture finestrate e modifica di alcune presenti in progetto;
- e) Realizzazione di scala esterna (non presente in progetto) in muratura, oggi diretta a servire il sottotetto;
- f) Presenza del locale tettoia (ricovero attrezzi) posto a confine con la proprietà con copertura in lastre di eternit (interamente da rimuovere);
- g) Presenza di una pergola con struttura in legno destinata al riparo di un'autovettura (non presente in progetto);

POSSIBILITA' DI SANATORIA

Per quanto riguarda i punti sopra descritti "a", "c", "d", "e"

Dette opere sono assoggettate all'art. 10-bis comma 1 lettera f) della legge regionale n. 23/85 e ss.mm.ii. "f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente" ; sanabili ai sensi dell'art. 14 comma 6 L.R. n. 23/85 previa istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 + sanzione amministrativa € 258,22.

NOTA BENE: Quanto alla difformità del punto "c" la superficie a garage prevista in progetto può essere garantita nell'esistente area a cortile.

Per quanto riguarda il punto "b"

La destinazione ad uso cucina rustica non può essere regolarizzata e dovrà essere ripristinata a semplice magazzino. Il vano cucina come da progetto dovrà essere realizzato al piano rialzato.

Per quanto riguarda il punto "f"

Per ragioni legate al rapporto di copertura, il locale tettoia non si ritiene sanabile e dovrà pertanto essere demolito.

Per quanto riguarda il punto "g"

La pergola senza elementi di copertura soprastanti, ma solo con travicelli a vista è un'opera urbanisticamente irrilevante. Pertanto il manufatto presente nel cortile può essere conservato con la sola funzione di creare ombra, garantendo quindi la rimozione di ogni eventuale copertura che funga da riparo per la pioggia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Al fine di procedere alla stima del più probabile valore venale attuale dei diversi immobili all'attivo del fallimento, come sopra descritti, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato acquisendo utili informazioni necessarie alla stima, ha inoltre preso in esame i valori OMI dell'Agenza delle Entrate nonché le offerte oggi sul mercato riguardanti beni immobili paragonabili per caratteristiche e destinazione a quelli in esame.

- Sulla base di queste indagini si rileva il persistere di una condizione di non particolare vivacità del mercato immobiliare.

- Il prezzo di mercato per appartamenti o case indipendenti nell'abitato di Macomer, in posizione non centrale, di non recente costruzione ma in buono stato di conservazione, appare compreso tra €800/€1100 a mq, pressoché in linea con le valutazioni OMI.

- Quanto al terreno "**BENE 1**" considerata la presenza del vigneto che si sviluppa per circa 2/3 del fondo, di un pozzo artesiano, si procede alla stima applicando un valore medio pari a €/Ha 20.000,00 (€/mq 2,00).

- Relativamente al "**BENE 2**" costituito dal piccolo fabbricato utile alla conduzione del fondo si stima in ragione di €/mq. 300,00.

- Il "**BENE 3**" che comprende un fondo intercluso destinato a seminativo si stima invece in ragione di €/Ha 12.000,00 (€/mq 1,20).

- Tutto ciò esposto si procede alle stime operando come segue.

NOTA BENE

- Per quanto concerne i prezzi unitari che saranno applicati per la stima dei beni in esame, ed in particolare per i fabbricati, si precisa che questi tengono già conto di un deprezzamento riguardante gli interventi e le incombenze per la definizione di pratiche edilizie atte all'accertamento di conformità per la sanatoria delle difformità riscontrate e successiva richiesta di certificato di Agibilità.

Identificativo bene immobile	Superfici convenz. Mq.	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo in cifra tonda	Quota in vendita	Valore della quota di proprietà
Bene N° 1 - Terreno Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 313	4908,00 mq	2,00€/mq	€ 9.800,00	4/6	€ 6.500,00
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 312	62,15 mq	300,00€/mq	€ 18.600,00	4/6	€ 12.400,00
Bene N° 3 - Terreno Macomer (NU) - Loc. Cherchizu fg. 29 mapp. 65	2490,00 mq	1,20 €/mq	€ 3.000,00	4/6	€ 2.000,00

Bene N° 4 - Villa Macomer (NU) - Via Togliatti, 1	259,91 mq	800,00 €/mq	€ 208.000,00	4/6	€ 138.700,00
Valore Complessivo della quota in proprietà:					€ 159.600,00

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 313, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Valore di stima del bene per la quota di 4/6: € 6.500,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 312, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 312, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Valore di stima del bene per la quota di 4/6: € 12.400,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Macomer (NU) - Loc. Cherchizu
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 65, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Valore di stima del bene per la quota di 4/6: € 2.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 20.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Macomer (NU) - Via Togliatti, 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 524, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 524, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6)
Valore di stima del bene per la quota di 4/6: € 138.700,00
- **VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 138.700,00**

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

Cagliari, li 20/02/2020

Il C.T.U.
Geom.