

TRIBUNALE DI NUORO



Concordato Preventivo n. 6/2014



Società Lupinu S.R.L.

con sede in Via G. Deledda - 08028 OROSEI (Nu)

Giudice Delegato : Dr.ssa Maria Cristina Lapi
Commissario Giudiziale : Dr. Comm. Mariantonietta Zola



<p>RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI OROSEI</p>

STUDIO TECNICO
Geom. Daniele Bebbu
Via Barrettini s.n.c.
07024 - La Maddalena (OT)



*dbebbu@hotmail.it
daniele.bebbu@geopec.it*

PREMESSA

In data 06 febbraio 2015, la *Dott.ssa Comm. Mariantonietta Zola*, in qualità di Commissario Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe, veniva autorizzata dal Giudice Delegato del Tribunale di Nuoro, *Dott.ssa Maria Cristina Lapi*, alla nomina del Geometra *Daniele Bebbu*, nato a La Maddalena il 24.09.1967 ed ivi residente in via Barrettini snc (C.F. BBBDNL67P24E425V), con studio tecnico in via Barrettini snc a La Maddalena e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Nuoro al n.1014 ed all'Albo dei Consulenti e Periti presso il Tribunale di Tempio Pausania dal 27/03/2007, quale estimatore dei beni mobili e immobili della ditta Lupinu S.r.l., siti nel Comune di Orosei.

Al perito incaricato veniva chiesto di:

“Procedere alla verifica dei beni mobili e immobili facenti parte dell’attivo della proposta di Concordato della Lupinu S.r.l., esaminando in particolare la valutazione dei beni attribuita nel piano proposto dalla società ed evidenziandone le eventuali difformità riscontrate, per valutare il più probabile valore di mercato.

Si evidenzino eventuali vincoli urbanistici o legali, di qualsiasi tipo, che rendessero impossibile la vendita.”.

Per poter rispondere al quesito posto dalla *Dott.ssa Mariantonietta Zola* in particolare dove viene richiesto di evidenziare eventuali difformità in seno alla valutazione nel piano proposto dalla Ditta Lupinu S.r.l. è necessario dover procedere ad una stima dei beni mobili ed immobili facenti parte dell’attivo della Lupinu S.r.l.

A tale scopo in data 06 febbraio 2015 e seguenti, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili in oggetto posti nel Comune di Orosei con lo scopo di poter rispondere ai quesiti posti dalla *Dott.ssa Comm. Mariantonietta Zola*. Nella conseguente relazione l’insieme dei beni è stato suddiviso in inventario e stima dei *beni immobili* quali edifici e terreni, e *beni mobili* quali attrezzature, macchinari, macchine e arredi per ufficio.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Congiuntamente alla *Dott.ssa Comm. Mariantonietta Zola* e alla presenza dei Sigg. [REDACTED] soci della ditta *Lupinu S.r.l.*, si è proceduto inizialmente ad una verifica dello stato dei luoghi su cui insistono i fabbricati esistenti e dei quali è stata prodotta la documentazione grafica e fotografica di seguito allegata.

Gli immobili del complesso immobiliare della ditta *Lupinu S.r.l.* costituiti da capannoni, magazzini, locali adibiti a produzione di manufatti e locali adibiti a esposizione e vendita, sono ubicati ad Orosei (Nu) e sono costituiti sia da fabbricati realizzati in località

“Foiài” e sia terreni in località “Scala e Croccas”. Per maggiore chiarezza gli immobili in località “Foiài” con le aree all’interno dell’insediamento commerciale, e le aree in località “Scala e Croccas” sono stati suddivisi in corpi e più precisamente:

Corpo 1 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterno 8

Corpo 2 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterno 11

Corpo 3 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterno 9

Corpo 4 Fabbricato di proprietà di altra ditta

Corpo 5 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 385

Corpo 6 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 384

Corpo 7 costituito dalle aree urbane in località “Foiài” distinte al N.C.T. al Foglio 41 mappale 386-387 e al N.C.E.U. Foglio 41 mappale 1 subalterno 4

Corpo 8 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 530 subalterno 3

Corpo 9 costituito dal fabbricato in località “Foiài” distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterno 12

Corpo 10 costituito dai terreni in località “Scala e Croccas” distinti al N.C.T. al Foglio 41 mappali 436-508-509-516-517.

Il tutto come meglio evidenziato dalla planimetria generale riportata di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria Generale Complesso Edilizio (corpi 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



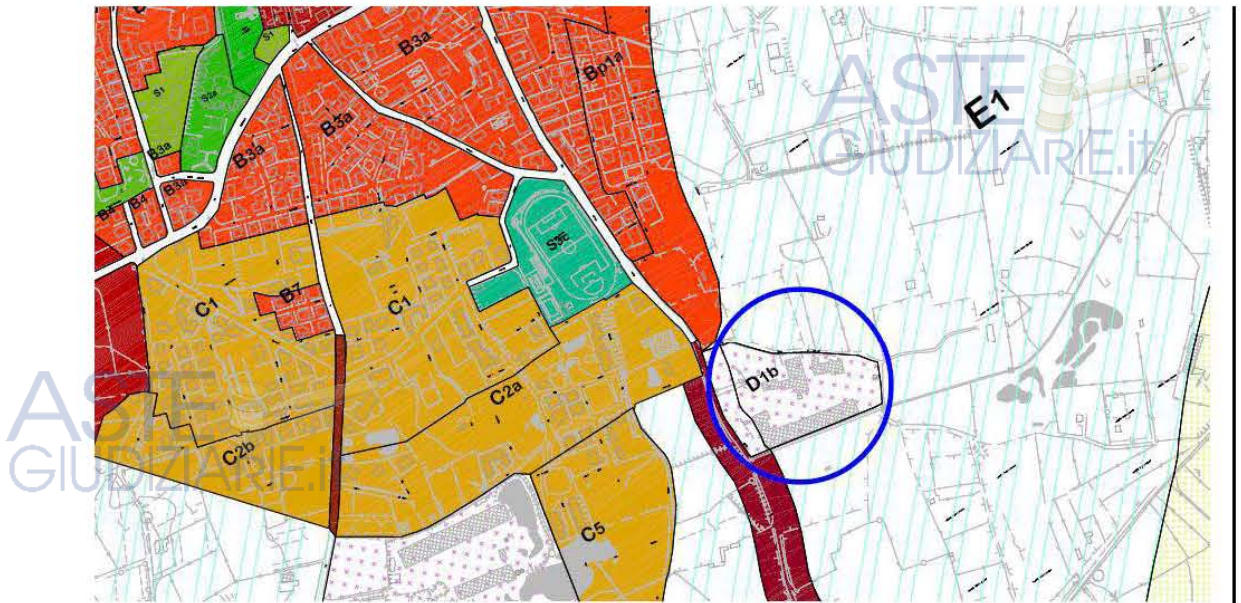
Planimetria Generale Complesso Terreni (corpo n° 10)

Gli edifici oggetto del presente concordato si sviluppano su un'area orograficamente abbastanza regolare e pianeggiante, delimitata a nord con proprietà Loi, con la via Grazia Deledda a est, canale scolmatore a sud, e strada vicinale Gherghè -Tenore a ovest. Tutto il complesso risulta recintato. La recinzione è realizzata sia in cemento armato che muratura e rete metallica su tutto il perimetro del lotto, escluso il confine con il canale scolmatore in aderenza del corpo n° 9. Il lotto del complesso commerciale in località "Foiai" è della superficie complessiva di circa 16.000 mq.

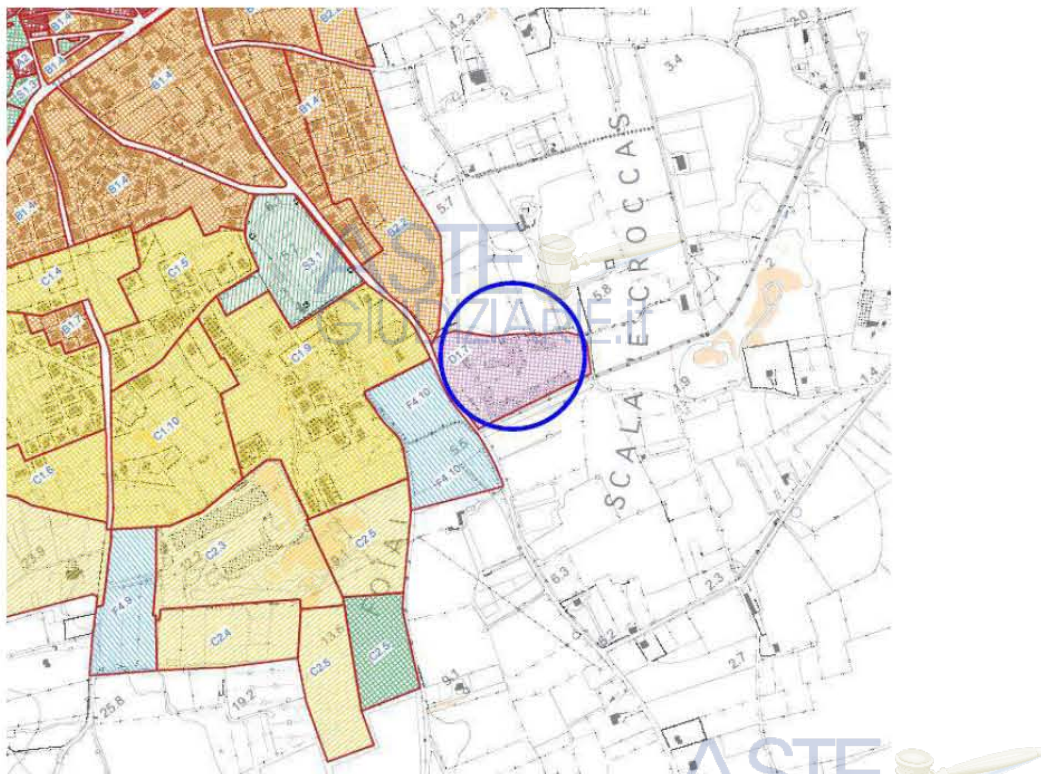
Sull'area è edificato un casotto utilizzato solo come dimostrativo per alcuni materiali in vendita, di cui viene prevista la demolizione e ripristino dei luoghi con una detrazione sulla stima generale e riportata nel riepilogo di - € 1.917,49.

L'area su cui insistono detti edifici (corpi 1-2-3-5-6-7-8-9) è inclusa nella Zona Urbanistica "D1b" del Piano Regolatore Vigente. Nel Piano Urbanistico Comunale adottato dal comune di Orosei con esclusione dei terreni del Corpo 10 ubicati in località "Scala e Croccas" risultano inquadrati nella zona omogenea classificata "D" sottozona "D1.7" del piano di lottizzazione Foiai-Lupinu sottozona appartenente all'impianto originario del P.R.G., destinata ad attività produttive, artigianali, industriali commerciali e di trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. (vedi stralcio

planimetrie P.R.G. - P.U.C.), seguito si riporta uno stralcio del PRG e del PUC del comune di Orsei.



Stralcio P.R.G.



Stralcio P.U.C.

DESCRIZIONE DEI CORPI.

Corpi n° 1-2-9 distinti al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterni 8-11-12

I "Corpi n° 1-2-9" così denominati come si evince dalla planimetria generale, costituiscono nella realtà un unico corpo di fabbrica anche se distinti catastalmente, e vengono pertanto presi in esame nel loro insieme perché legati nelle loro funzionalità, anche se verranno stimati singolarmente. Sono distinti in catasto rispettivamente al Foglio 41 particella 1 subalterno 8-11-12, e fanno parte del più ampio insieme di edifici che costituiscono il complesso commerciale della ditta *Lupinu s.r.l.* in località "Foiai" oggetto del concordato.

Il fabbricato è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al:

- (corpo 1) Foglio 41 particella 1 subalterno 8 - categoria D/7 - rendita catastale di € 15.786,00.
- (corpo 2) Foglio 41 particella 1 subalterno 11 - categoria D/7 - rendita catastale di € 6.178,00.
- (corpo 9) Foglio 41 particella 1 subalterno 12 - categoria D/1 - rendita catastale di € 4.922,00.

Come da visure storiche catastali di seguito allegate:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.22.08 Segue
Visura n.: T99043 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119) Provincia di NUORO Foglio: 41 Particella: 1 Sub.: 8
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	----------------------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 02/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
1		41	1	8			IV7		Euro 15.786,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2003 n. 22544.1/2003 in atti dal 02/10/2003 (protocollo n. 188002) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA I GRAZIA DELEDDA SNC piano: S1-F.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
1		41	1	8			IV7		Euro 15.786,00	VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 14338.1/2002 in atti dal 09/04/2003 (protocollo n. 87003) CONF. CLASS. D. M.701 DEL 94
Indirizzo VIA GRAZIA DELEDDA - LOC. FOJAI SNC piano: S1-F.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
1		41	1	8			IV7		Euro 15.786,00	VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 14338.1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191165) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- AMPLIAMENTO
Indirizzo VIA GRAZIA DELEDDA - LOC. FOJAI n. SIN piano: S1-F-I.										
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.22.08 Segue

Visura n.: T99043 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 30/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DITTA LUPINU [REDACTED] con sede in OROSEI	00710970914	(1) Proprieta' fino al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 14338.1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191165) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO			

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Voltura n. 19113.1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191198) Repertorio n.: 17270 Rogante: NOT. GALDIERO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR. Sede: CAGLIARI n.: 5355 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		41	1	5		D7				Euro 39.405,66
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2002 n. 11907.1/2002 in atti dal 23/10/2002 (protocollo n. 184818)										
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA										

Indirizzo
Annotazioni

VIA DELEDDA piano: S1-T-1;
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Situazione dell'unita immobiliare dal 21/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		41	1	5		D7				Euro 39.405,66 L. 76.300.000
VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497.1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 155161) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO										

Indirizzo
Annotazioni

VIA G.DELEDDA -LOC.FOIAI piano: S1-T-1;
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.22.08 Segue

Visura n.: T99043 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 21/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
1	DITTA LUPINU [REDACTED] con sede in OROSEI		00710970914		(1) Proprieta' fino al 30/10/2002	
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497.1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 155161) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO						

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		41	1	1			D7			L. 59.100.000
Indirizzo: VIA GRAZIA DELLEDDA - LOC.FOIAI piano: S1-T-1;										
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 05/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
1	DITTA LUPINU [REDACTED] con sede in OROSEI		00710970914		(1) Proprieta' fino al 21/12/2000	
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 05/10/2000 n. 4593.1/2000 in atti dal 05/10/2000 (protocollo n. 114652) Registrazione: COST. AREE URBANE - FRAZIONAMENTO						

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		41	1				D7			L. 60.000.000
Indirizzo: VIA DELEDDA SNC piano: S1-T-1;										
Notifica: 514/1999										
Riserve: I Atti passaggi intermedi non esistenti										
										Mod:58
										1000383
										Partita

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.22.08 Fine
Visura n.: T99043 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1				D7			L. 75.000.000	CLASSAMENTO del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 08/07/1994
Indirizzo - VIA DELEDDA piano: S-T-1;											
Notifica - I. Atti passaggi intermedi non esistenti											
Riserve - Partita 1000383 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1								COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993
Indirizzo - VIA DELEDDA piano: S-T-1;											
Notifica - I. Atti passaggi intermedi non esistenti											
Riserve - Partita 1000383 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	DITTA LUPINI	con sede in OROSEI	COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993	CODICE FISCALE	(1) Proprietà - fino al 05/10/2000
1				00710970914	

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.24.43 Segue
Visura n.: T100946 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

agenzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119)
Catasto Fabbricati	Provincia di NUORO Foglio: 41 Particella: I Sub.: II

INTESTATO

I	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	----------------------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 02/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
I		41	I	II			D7		Euro 6.178,00	VARIAZIONE TOponomastica del 02/10/2003 n. 22546.1/2003 in atti dal 02/10/2003 (protocollo n. 188004) VARIAZIONE DI TOponomastica
Indirizzo: VIA I GRAZIA DELEDDA SNC piano: T-1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
I		41	I	II			D7		Euro 6.178,00	VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 14339.1/2002 in atti dal 09/04/2003 (protocollo n. 87000) CONF. CLASS. D. M. 791 DEL 94
Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA - LOC. FOIAI SNC piano: T-1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
I		41	I	II			D7		Euro 6.178,00	Variatione del 30/10/2002 n. 14339.1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191166) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA
Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA - LOC. FOIAI n. SN piano: T-1-2;										

Annotazioni
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
classamento proposto (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Situazione degli intestati dal 30/10/2002

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	DITTA LUPINU con sede in OROSEI	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà fino al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA del 30/10/2002 n. 14339/12002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191166) Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA			

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Voltura n. 19113/1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191198) Repertorio n.: 17270 Rogante: NOT. GALDIERO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n.: 5355 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/2002

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio 41	Particella 1	Sub 6	Zona Cens. 6	Micro Zona area urbana	Consistenza	Classe	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2002 n. 11908/1/2002 in atti dal 23/10/2002 (protocollo n. 184819) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo						VIA DELEDDA piano: T;			

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2000

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
Sezione Urbana	Foglio 41	Particella 1	Sub 6	Zona Cens. 6	Micro Zona area urbana	Consistenza	Classe	Rendita	VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497/1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 155161) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO
Indirizzo						VIA G.DELEDDA -LOC.FOJAI piano: T;			

Situazione degli intestati dal 21/12/2000

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	DITTA LUPINU con sede in OROSEI	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà fino al 30/10/2002
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497/1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 155161) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	(AL TRE) del 05/10/2000 n. 4593.1/2000 in atti dal 05/10/2000 (protocollo n. 114652) COST. AREE URBANE - FRAZIONAMENTO
1		41	1	1			D/7			L. 59.1000.000	
Indirizzo VIA GRAZIA DELLEDDA - LOC.FOIAI piano: S1-T-1;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 05/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
	Nome	Cognome	00710970914	00710970914	(1) Proprietà	fino al 21/12/2000
1	DITTA LUPINI					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE del 04/11/1999 n. A00923.1/1999 in atti dal 04/11/1999 RETT CLS ALLA VAR 1772 DEL 93 A SEGUITO ISTANZA N. 10236 DEL 1999
1		41	1				D/7			L. 60.0000.000	
Indirizzo VIA DELEDDA SNC piano: S1-T-1;											
Notifica 514/1999											
Riserve 1 Atti passaggi intermedi: non esistenti											
Paritta 1000383											
Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	CLASSAMENTO del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 08/07/1994
1		41	1				D/7			L. 75.0000.000	
Indirizzo VIA DELEDDA piano: S-T-1;											
Notifica -											
Riserve 1 Atti passaggi intermedi: non esistenti											
Paritta 1000383											
Mod.58 -											

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.24.43 Fine

Visura n.: T100946 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DICLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1								COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993
Indirizzo - , VIA DELEDDA piano: S-T-1;											
Notifica -											
Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti											
Partita 1000383 Mod.58 -											

Situazione degli in testati dal 05/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DITTA LUPINU con sede in OROSEI COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993 Registrazione:	00710970914	(1) Proprieta' fino a 05/10/2000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



ASTI GIUDIZARIE.it



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 10:25:38 Segue
Visura n.: T101595 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119) Provincia di NUORO
Catasto Fabbricati	Foglio: 41 Particella: 1 Sub.: 12

INTESTATO

1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914*	(1) Procura per 1000/1000
---	----------------------------------	--------------	---------------------------

Unità immobiliare dal 19/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1	12			D/I			Euro 4.922,00	VARIAZIONE del 19/07/2004 n. 5758.1/2004 in atti del 19/07/2004 (protocollo n. NU0110971) CONF. DM 701/04 APT 1-DEN 342378/03
Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA SNC piano: 1-2.											

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1	12			D/I			Euro 4.922,00	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2003 n. 27337.1/0003 in atti del 23/12/2003 (protocollo n. 342378) L.ASTRICO SOLARE-LOCALE COMMERCIALE
Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. SN piano: 1-2; Annotazioni: Classificazione secondo (D.M. 701/04)											

Situazione degli intestati dal 23/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	1	12			D/I			Euro 4.922,00	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/12/2003 n. 27337.1/2003 in atti del 23/12/2003 (protocollo n. 342378) Registrazione L.ASTRICO SOLARE-LOCALE COMMERCIALE
Indirizzo: VIA GRAZIA DELEDDA n. SN piano: 1-2; Annotazioni: Classificazione secondo (D.M. 701/04)											DIRITTI E ONERI REALI (1) Procura per 1000/1000

ASTI GIUDIZARIE.it



Data: 11/02/2015 - Ora: 10:25:38 Segue
Visura n.: T101595 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Cause		Consistenza	Rendita
1		41	1	10			1a striscia solare		257 m ²		VARIAZIONE TORONOMASTICA del 02/10/2003 n. 2547/2003 in atti del 02/10/2003 (protocollo n. 184607) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIAGRAZIA DELEDDA - LOCALITA' FOJAI in SN piano: 1;											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Cause		Consistenza	Rendita
1		41	1	10			1a striscia solare		257 m ²		VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 1433/2002 in atti del 30/10/2002 (protocollo n. 191165) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO
Indirizzo: VIAGRAZIA DELEDDA - LOC. FOJAI n. 5N piano: 1;											

Situazione degli intestati dal 30/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINI	[REDACTED] con sede in OROSE	00710970914	(1) Prestito - fine al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 1433/2002 in atti del 30/10/2002 (protocollo n. 191165) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO				

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINI S.R.L.	con sede in OROSE	00710970914	(1) Prestito - fine al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Volume n. 19113/2002 in atti del 30/10/2002 (protocollo n. 191165) Registrazione: NOT. GALBIERO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR. Sede: CAGLIARI n. 5345 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'				



Data: 11/02/2015 - Ora: 10.25.38 Segrete

Visura n. T101595 Pag. 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/02/2015

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/2002

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I		41	I	5			D/7			Euro 39.485,66	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 23/10/2002 n. 11907/12002 in atti del 23/10/2002 (protocollo n. 184818) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA
Indirizzo: VIA DELEDDA piano S.T.-I.											
Annotazioni: Classamento proposto e validato (D.M. 70/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2000

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I		41	I	5			D/7			Euro 39.485,66 L. 76.300.000	VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497/12000 in atti del 23/12/2000 (protocollo n. 155163) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO
Indirizzo: VIA G. DELEDDA -LOC.FOIAI piano S.T.-I.											
Annotazioni: Classamento proposto e validato (D.M. 70/94)											

Situazione degli intestati dal 21/12/2000

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI		DIRITTI FONDI REALI	
N.	DETTA LUPINI	con sede in ORGISE	VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497/12000 in atti del 23/12/2000 (protocollo n. 155163) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO	60710970914	60710970914	(1) Pragma. fino al 30/10/2002	
Indirizzo: VIA G. DELEDDA -LOC.FOIAI piano S.T.-I.							
Annotazioni: Classamento proposto e validato (D.M. 70/94)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2000

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I		41	I	I			D/7			L. 59.100.000	(ALTRE) del 05/10/2000 n. 4591/12000 in atti del 05/10/2000 (protocollo n. 114652) COST. AREA URBANE - FRAZIONAMENTO
Indirizzo: VIA GRAZIA DELL'ERBA - LOC.FOIAI piano S.T.-I.											
Annotazioni: Classamento proposto e validato (D.M. 70/94)											

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.25.38 Segue

Visura n.: T101595 Pag. 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 05/10/2000

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1		DITTA LUPINU		con sede in OROSE		00710970914		(1) Proprietà fino al 21/02/2000					
DATI DERIVANTI DA (ALTRI) del 05/10/2000 n. 4593/17000 in atti dal 05/10/2000 (protocollo n. 114652) Registrato con COST. AREA URBANA - FRAZIONAMENTO													
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/1999													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1		Sezione Urbana	Foglio 41	Parcelletta 1	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria D/7	Classe	Consistenza	Rendita		
Indirizzo		VIA DELEDDA SNC piano: S-T-1								Mod. 58		-	
Notaifica		1. Atti passaggi intermedi: non esistenti											
Riserve													

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1		Sezione Urbana	Foglio 41	Parcelletta 1	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria D/7	Classe	Consistenza	Rendita		
Indirizzo		VIA DELEDDA piano: S-T-1								Mod. 58		-	
Notaifica		1. Atti passaggi intermedi: non esistenti											
Riserve													

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1		Sezione Urbana	Foglio 41	Parcelletta 1	Sub	Zona Cons	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
Indirizzo		VIA DELEDDA piano: S-T-1								Mod. 58		-	
Notaifica		1. Atti passaggi intermedi: non esistenti											
Riserve													



Data: 01/02/2015 - Ora: 10.25.39 Fine
Visura n. 1101595 Pag. 5

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/02/2015

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

SI	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	EDITA LUPINI Loc. sede in OROSZI	00716970914	(1) Proprietà fino al 05/10/2000



Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica



ASTE GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2015

Data: 26/02/2015 - Ora: 21.29.48

Visura n.: T35453 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di OROSEI (Codice: G119)	
Catasto Terreni		Provincia di NUORO	
INTESTATO		Foglio: 41 Particella: 450	
1	LUPINO	con sede in OROSEI	00710970914*
		(1) Prontuario per OROSEI/1000	

Situazione dell'Immobile dal 26/07/2000

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pos.	Qualità Classe	Superficie (mq)		Dobbr.	Redditi
1	41	450	-	VIGNETO	U	69,86	19.529	Agrario Euro 4,58 Lit. 8,874	FRAZIONAMENTO del 27/01/1993 n. 14.1/1993 in attuazione del 26/07/2000 (par. circ. n. 894/93) 0

Sono state inoltre visualizzate i seguenti immobili:

- foglio di particella 1

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2000

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	LUPINO	con sede in OROSEI	00710970914	(1) Prontuario per OROSEI/1000

SCRITTURA PRIVATA del 27/07/2000 Volontari n. 11782.1/2000 in atti dal 12/10/2000 (protocollo n. 118490) Repertorio n. 34372 Regione: NOT. GOV. ANI Sole: OLBIA
Registrazione: UR. Sole: TEMPIO PAUSANIA n. 1523 del 11/08/2000 RIPETIZIONE IN ATTO PUBBLICO

Situazione degli intestati dal 27/01/1993

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1				PER 14 Euro al 27/07/2000
2				PER 14 Euro al 27/07/2000
3				PER 14 Euro al 27/07/2000
4				PER 14 Euro al 27/07/2000
5				USUFRUTTO ANNI 500 Euro al 27/07/2000

FRAZIONAMENTO del 27/01/1993 n. 14.1/1993 in atti dal 26/07/2000 (par. circ. n. 894/93) Registrazione: 0

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data: 26/02/2015 - Ora: 21.29.48 Segue

Visura n.: T305453 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2015



Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/07/2000

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha, are, ca	Deduz	Reddito	Dominate	Reddito	Acquisto
1	41	1		-	VIGNETO U	1 07 71		L. 215.420	L. 96.939	L. 143.964	FRAZIONAMENTO del 13/04/1988 n. 8.1/1988 in atti dal 26/07/2000 (praticello n. 894469 @)

Nota: Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 384 - foglio 41 particella 385 - foglio 41 particella 386 - foglio 41 particella 387

Situazione dell'immobile dal 26/07/2000

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha, are, ca	Deduz	Reddito	Dominate	Reddito	Acquisto
1	41	1		-	VIGNETO U	1 49 96		L. 299.920	L. 143.964	L. 143.964	FRAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 52.1/1979 in atti dal 26/07/2000 (praticello n. 894459 @)

Nota: Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 549

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha, are, ca	Deduz	Reddito	Dominate	Reddito	Acquisto
1	41	1		-	VIGNETO U	1 59 96		L. 319.920	L. 143.964	L. 143.964	Impianto meccanografico del 04/06/1985

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2000

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in OROSEI	00710970914	(1) Proposta per 1000/1000 fino al 13/02/1993

Fine

Data: 26/02/2015 - Ora: 21.29.48

Visura n.: T305453 Pag. 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2015



agenzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 27/07/2000 Volontari n. 11792-12000 in atti dal 12/10/2000 (protocollo n. 11849) Repertorio n. 34372 Regione: NOT. GOVEANI Sede: OLBIA Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n. 1523 del 11/08/2000 RIPETIZIONE IN ATTO PUBBLICO	
Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/09/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)			
N.	DATI NAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PER 1/4 fino al 27/07/2000
2			PER 1/4 fino al 27/07/2000
3			PER 1/4 fino al 27/07/2000
4			PER 1/4 fino al 27/07/2000
5			USUFRUTTUARIO fino al 27/07/2000
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 18/09/1981 Volontari n. 29385 in atti dal 12/02/1991 Repertorio n. 125318 Regione: SBIKA Sede: NUORO Registro: UR Sede: NUORO n. 2438 del 30/10/1981	
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI NAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 18/09/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 04/09/1985	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I corpi n° 1-2-9 (particella 1 subalterno 8-11-12) sono stati realizzati sulla base di diverse licenze edilizie (C.E. n° 41 del 14/05/1990 e n° 81 del 13/06/2003), più recentemente però nel 2013 sono stati oggetto insieme al corpo 3, di un progetto in sanatoria approvato con protocollo n° 31-S del 2013 dal comune di Orosei e della quale ad oggi non è stata ritirata la concessione edilizia da parte della ditta Lupinu s.r.l. L'edificio originariamente è pervenuto alla ditta *Lupinu s.r.l.* con atto pubblico a rogito notaio Galdiero in data 26/10/2001 repertorio n° 17270.

Relativamente alla conformità catastale è necessario procedere ad una esatta rappresentazione grafica per divergenze con lo stato attuale.

L'edificio ha l'ingresso principale dalla via G. Deledda, attraverso un ampio cancello carrabile sia per i mezzi pesanti di trasporto materiale che per i clienti del locale commerciale che immettono in un ampio parcheggio e nella viabilità interna del complesso commerciale. Nell'insieme l'immobile, costruito con struttura portante in cemento armato, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e presenta delle buone rifiniture. Inserito nella periferia dell'abitato di Orosei é facilmente accessibile e raggiungibile.



Inquadramento aero-ortofotografico

Corpo n° 1 (Sub. 8) specifiche dati metrici:

- Piano Seminterrato a destinazione deposito: superficie lorda mq. 1654,81
Pertinenza area di manovra come da planimetria catastale mq. 470,30
- Piano Terra a destinazione locale commerciale e uffici: superficie lorda mq. 972,70.
Balcone mq. 29,40.
- Piano Primo a destinazione locale commerciale: Superficie lorda mq. 1.036,79;
Balcone mq. 30,24.

- Il piano seminterrato, è raggiungibile attraverso la viabilità interna del complesso alla quale si accede tramite l'ingresso percorribile dalla Via Grazia Deledda, il locale ha un'altezza interna di mt. 4.50 è utilizzato principalmente come deposito. Il su detto piano è collegato ai piani superiori da una scala interna e da un'ascensore.

- Il piano terra, è facilmente accessibile direttamente dal parcheggio principale del complesso commerciale fronte via G. Deledda, individuato catastalmente nella particella 450 del foglio 41, tramite un'ampia gradinata. Il parcheggio è invece raggiungibile con gli automezzi direttamente dalla Via Grazia Deledda. Il piano terra è utilizzato per esposizione e vendita ha un'altezza netta di mt. 3.20, al suo interno sono stati ricavati anche dei locali ad uso ufficio con i servizi igienici. Gli interni sono completi nelle finiture di buona fattura, le pareti verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate. Il piano è dotato di un balcone.

- Il piano primo è adibito a locale esposizione uffici e servizi igienici. In tale piano è presente anche la sala riunioni della ditta Lupinu S.r.l. Come al piano inferiore i locali di altezza netta di mt. 3.18, sono stati realizzati con finiture di buona fattura, e pareti intonacate e tinteggiate. Il piano è provvisto di impianto termico a pompe di calore, con la presenza di un balcone che si affaccia sul piazzale interno del complesso commerciale.

Corpo n° 2 (Sub. 11) specifiche dati metrici:

- Piano Seminterrato a destinazione uffici e servizi: superficie lorda mq. 209,04
Pertinenza come da planimetria catastale mq. 127,61
- Piano Terra a destinazione locale commerciale deposito e uffici: superficie lorda mq. 209,04.

- Piano Primo a destinazione locale commerciale: Superficie lorda mq.148.68;
 - Il piano seminterrato, è raggiungibile come per il piano seminterrato del *corpo 1* attraverso la viabilità interna del complesso commerciale, il locale ha un'altezza interna di mt. 2.70 é adibito ad uso uffici. E' completo nelle rifiniture che sono di buona fattura, è dotato impianto di climatizzazione a pompe di calore.
 - Il piano terra del *corpo 2* è accessibile dal piano terra del *corpo 1* (subalterno 8), infatti risulta una prosecuzione dello stesso, é utilizzato per locale deposito ed esposizione e vendita ha un'altezza netta di mt. 3.20, al suo interno sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio con i servizi igienici. Gli interni sono completi nelle finiture di buona fattura, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
 - Il piano primo è adibito a locale esposizione e vendita. Il locale di altezza netta di mt. 3.18, è stato realizzato con buone finiture, pareti intonacate e tinteggiate. Il piano é provvisto di impianto termico a pompe di calore.

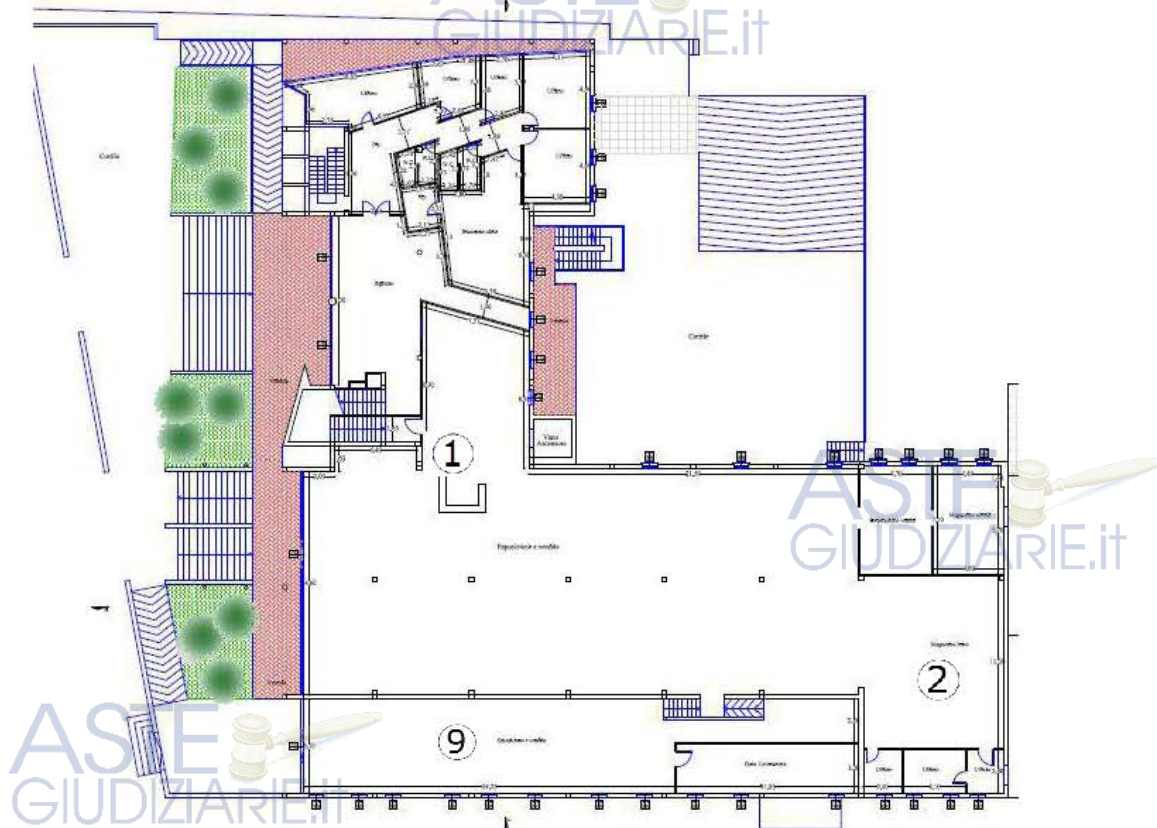
Corpo n° 9 (Sub. 12) specifiche dati metrici:

- Piano Terra a destinazione locale esposizione e vendita ed uffici: superficie lorda mq. 245.89
- Piano Primo a destinazione locale esposizione e vendita, ed uffici: Superficie lorda mq.279.04;
 - Il piano terra, ha l'ingresso dal parcheggio esterno sul lato destro del prospetto su via G. Deledda dell'ingresso del *corpo 1* é utilizzato per deposito ed esposizione e vendita ha un'altezza netta di mt. 3.20, al suo interno sono stati ricavati dei locali ad uso ufficio e locale esposizione e vendita. Gli interni sono completi nelle finiture, pareti verticali e orizzontali intonacate e tinteggiate.
 - Il piano primo è adibito a locale esposizione e vendita. Il locale di altezza netta di mt. 3.18, è stato realizzato con finiture di buona fattura, pareti intonacate e tinteggiate. Il locale é provvisto di impianto termico a pompe di calore.

Di seguito si riportano le planimetrie fuori scala con indicazione dei rispettivi corpi:



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto lato ingresso principale corpi 1-9 (sub. 8-12)



Prospetto verso piazzale interno



Prospetto verso piazzale interno



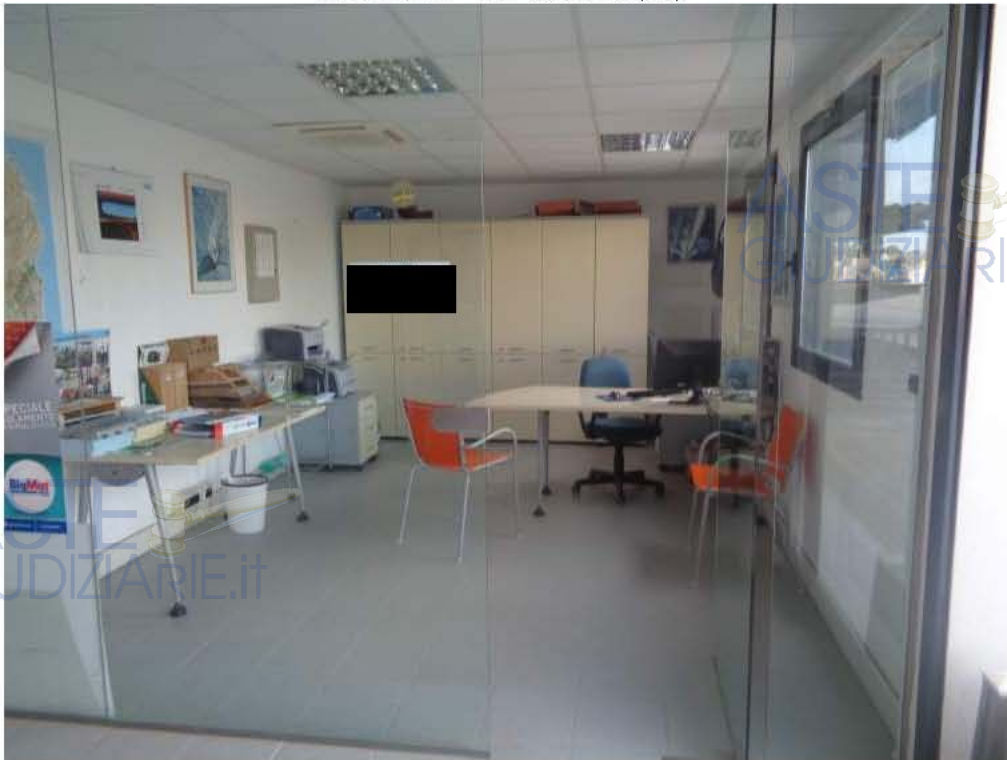
Prospetti



Prospetto verso viale di accesso interno



Prospetto verso piazzale interno



Interno corpo 2



Interni corpo 2



Interni corpo 2



Particolare Soffitto corpo 2



Interni corpi 1-2-9



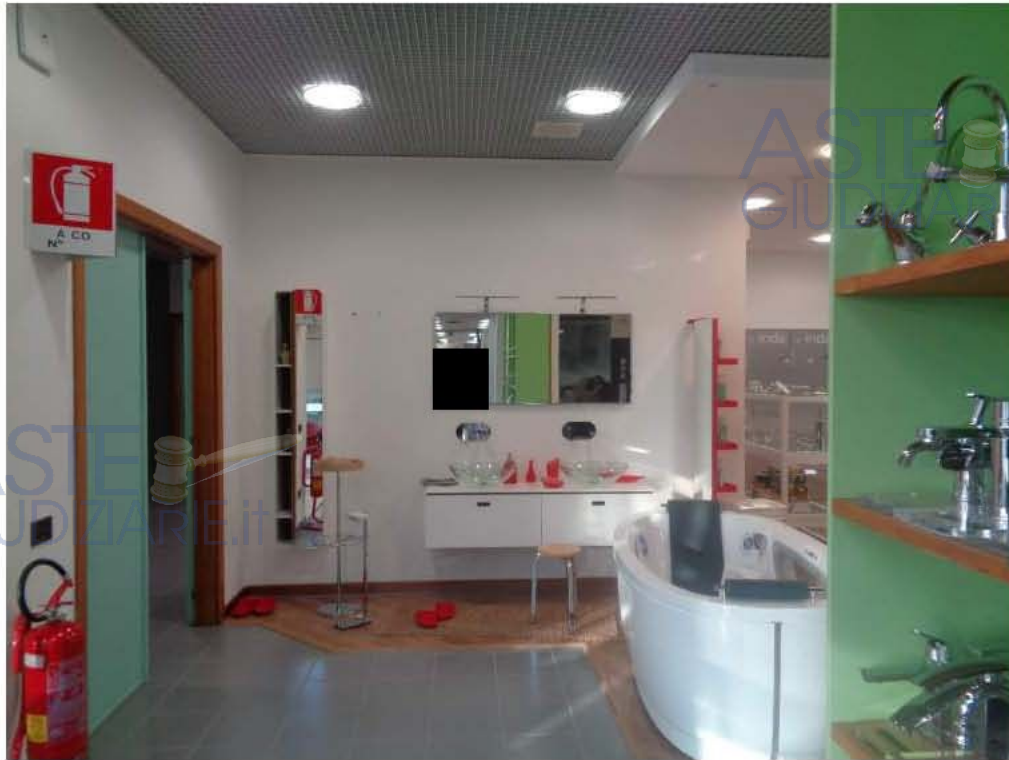
Interni corpi 1-2-9



Interni corpi 1-2-9



Interni corpi 1-2-9



Interni corpi 1-2-9



Interni corpi 1-2-9

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 1 F. 41 mapp. 1 Subalterno 8

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso locale commerciale e locale di deposito, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente. Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc.*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà. Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO ESPOSIZIONE E VENDITA E LOCALI DI DEPOSITO completamente finiti e con caratteristiche simili, nel Comune di Orosei, risultano radicati rispettivamente in **€/mq. 898,75 e €/mq. 486,25** (*valori medi da Tabelle OMI*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

PIANO SEMINTERRATO

- Magazzino :

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,97;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=0,94;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,97;
<u>destinazione d'uso</u>	
Magazzino	=1,00
<u>piano calpestabile</u>	
-seminterrato	=0,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

risulta pertanto determinato:

$$\text{mq. } 1.654,81 \times (\text{€/mq. } 486,25 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,98 \times 0,94 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,95) = \text{mq. } 1.654,81 \times \text{€/mq. } 372,84 = \text{€ } 616.980,90$$

Pertinenza fronte magazzino

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,95;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=1,00;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso</u>	
cortile	=0,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$\text{mq. } 470,30 \times (\text{€/mq. } 486,25 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,96 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,06) = \text{mq. } 470,30 \times \text{€/mq. } 25,04 = \text{€ } 11.776,43$$

TOTALE PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 628.757,33

PIANO TERRA

- Locale Esposizione e Vendita:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coefficienti correttivi:

demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,99;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
loc. commerciale/esposizione	=1,00
classe energetica A/G =1,00/0,90	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=0,98



mq. 972,70 x (€/mq.898,75 x 0,97 x 0,98 x 0,96 x 0,99 x 0,97 x 0,99 x 1,00 x 0,90 x 0,98)
= mq. 972,70 x €/mq.687,73 = €. 668.956,03

- Balcone:

Coefficienti correttivi:

demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
veranda	=0,25
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=0,98



mq. 29,40 x (€/mq.898,75 x 0,97 x 0,98 x 0,96 x 0,98 x 0,97 x 0,99 x 0,25 x 0,98) =
mq. 29,40 x €/mq.189,11 = € 5.599,74

Pertinenza mappale 450 parcheggio/area di manovra:

Coefficienti correttivi:

demografico	=0,97;
tipologico	=0,95;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=1,00;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
corte	=0,04



mq. 986,00 x (€/mq.898,75 x 0,97 x 0,95 x 0,96 x 0,98 x 1,00 x 0,99 x 0,04) =

mq. 986,00 x €/mq.30,86 =

€ 30.423,11

TOTALE PIANO TERRA

€ 704.938,88



PIANO PRIMO

- Locale Esposizione e Vendita:

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,99;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
loc. commerciale/esposizione	=1,00
classe energetica A/G =1,00/0,90	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
-primo	=1,00

mq. 1036,79 x (€/mq.898,75 x 0,97 x 0,98 x 0,96 x 0,99 x 0,97 x 0,99 x 1,00 x 0,90 x 1,00)

= mq. 1039,79 x €/mq.701,77

= € 727.584,40



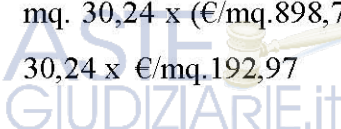
- Balcone:

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
veranda	=0,25
<u>piano calpestabile</u>	
-primo	=1,00

mq. 30,24 x (€/mq.898,75 x 0,97 x 0,98 x 0,96 x 0,98 x 0,97 x 0,99 x 0,25 x 1,00) = mq.

30,24 x €/mq.192,97

= € 5.835,29



TOTALE PIANO PRIMO

€ 733.419,69

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Detrazioni : - € 3.115,91 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Ritiro concessione edilizia per sanatoria difformità urbanistiche
- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Catasto Urbano dell'Agazia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'esatta rappresentazione grafico-catastale;
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita.

Sommando si ottiene:

€ 628.757,33 + € 704.938,88 + € 733.419,69 = € 2.067.115,91 - € 3.115,91 =

€ 2.064.000,00

(diconsi EuroDuemilionesessantaquattromila/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 1 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 1 Sub. 8

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 2 F. 41 Subalterno 11

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto come per il corpo precedente alla stima del bene immobile, ad uso *locale esposizione, vendita e uffici*, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà.

Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO COMMERCIALE E UFFICI completamente finiti e con caratteristiche simili, nel *Comune di Orosei*, risultano radicati in €/mq. 898,75 (valori medi da Tabelle OMI); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona, dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

PIANO SEMINTERRATO

– Locale uffici :

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
<i>demografico</i>	=0,97;
<i>tipologico</i>	=0,98;
<i>ubicazione</i>	=0,96;
<i>funzionale</i>	=0,98;
<i>qualità</i>	=0,95;
<i>manutenzione, conservazione e vetusta'</i>	=0,99;
<u>destinazione d'uso</u>	
<i>Uffici</i>	=1,00
<i>classe energetica A/G =1,00/0,90</i>	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
<i>-seminterrato</i>	=0,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

risulta pertanto determinato:

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 209,04 \times (\text{€/mq. } 898,75 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) \\ & = \text{mq. } 209,04 \times \text{€/mq. } 646,34 \qquad \qquad \qquad = \text{€ } 135.110,26 \end{aligned}$$



Pertinenza fronte ingresso uffici

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=1,00;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso</u>	
cortile	=0,032

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 127,61 \times (\text{€/mq. } 898,75 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,032) = \\ & \text{mq. } 127,61 \times \text{€/mq. } 25,46 \qquad \qquad \qquad = \text{€ } 3.249,41 \end{aligned}$$

TOTALE PIANO SEMINTERRATO (corpo 2) € 138.359,67

PIANO TERRA

- Locale Esposizione e Vendita- Magazzino -

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso</u>	
loc. commerciale/esposizione	=1,00
classe energetica A/G =1,00/0,90	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=0,98

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 209,04 \times (\text{€/mq. } 898,75 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98) \\ & = \text{mq. } 209,04 \times \text{€/mq. } 680,78 \qquad \qquad \qquad = \text{€ } 142.311,15 \end{aligned}$$

TOTALE PIANO TERRA (Corpo 2) € 142.311,15

PIANO PRIMO



– Locale Esposizione e Vendita:

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
loc. commerciale/esposizione	=1,00
classe energetica A/G =1,00/0,90	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
-primo	=1,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 148.68 x (€/mq.898,75 x 0,97 x 0,98 x 0,96 x 0,98 x 0,97 x 0,99 x 1,00 x 0,90 x 1,00)
= mq. 148,68 x €/mq.694,68 = **€. 103.284,70**

TOTALE PIANO PRIMO (Corpo 2)

€ 103.284,70

Detrazioni : - € 1.655,52 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Ritiro concessione edilizia per sanatoria difformità urbanistiche
- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Catasto Urbano dell' Agenzia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'esatta rappresentazione grafico-catastale;
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita.

Sommando si ottiene:

€ 138.359,67 + € 142.311,15 + € 103.284,70 = € 383.955,52 - € 1.655,52 =

€382.300,00

(diconsi EuroTrecentottantaduemilatrecento/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 2 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 1 Sub. 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 9 F. 41 Subalterno 12

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto come per il corpo precedente alla stima del bene immobile, ad uso *locale esposizione e vendita e uffici*, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc.*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà. Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO COMMERCIALE E UFFICI con prevalente uso commerciale completamente finiti e con caratteristiche simili, nel *Comune di Orosei*, risultano radicati in €/mq. 898,75 (*valori medi da Tabelle OMI*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona, dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

PIANO TERRA

- Locale Esposizione e Vendita- Magazzino :



<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
loc. commerciale/esposizione	=1,00
classe energetica A/G =1,00/0,90	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
-terra	=0,98

$$\text{mq. } 245,89 \times (\text{€/mq. } 898,75 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98)$$
$$= \text{mq. } 245,89 \times \text{€/mq. } 680,78 \qquad \qquad \qquad = \text{€. } 167.398,05$$

TOTALE PIANO TERRA (Corpo 9)

€ 167.398,05

PIANO PRIMO



- Locale Esposizione e Vendita:

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,98;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,98;
qualità	=0,97;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso=</u>	
loc. commerciale/esposizione	=1,00
classe energetica A/G =1,00/0,90	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
-primo	=1,00



$$\text{mq. } 279,04 \times (\text{€/mq. } 898,75 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,96 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00)$$
$$= \text{mq. } 279,04 \times \text{€/mq. } 694,68 \qquad \qquad \qquad = \text{€. } 193.842,91$$

TOTALE PIANO PRIMO (Corpo 9)

€ 193.842,91



Detrazioni : - € 1.640,96 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Ritiro concessione edilizia per sanatoria difformità urbanistiche (vedi corpi 1-2)
- Elaborati grafo-tecnici da presentare al Catasto Urbano dell' Agenzia delle Entrate di Nuoro (ex Agenzia del Territorio), a firma di professionista regolarmente iscritto ad Albo/Ordine Professionale, per l'esatta rappresentazione grafico-catastale;
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita.

Sommando si ottiene:

$$\boxed{\text{€ } 167.398,05 + \text{€ } 193.842,91 = \text{€ } 361.240,96 - \text{€ } 1.640,96 =}$$

€359.600,00

(diconsi EuroTrecentocinquantanovemilaseicento/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 9 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 1 Sub. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corpo n° 3 distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterno 9

Il "Corpo n° 3" è un capannone adibito a deposito di materiali.

Il fabbricato è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al: Foglio 41 particella 1 subalterno 9 - categoria D/7 - rendita catastale di € 9.264,00, come da visura storica catastale di seguito allegata:



Data: 11/02/2015 - Ora: 10.23.37 Segue
Visura n.: T100128 Pag.: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119)	
Catasto Fabbricati	Provincia di NUORO	
	Foglio: 41 Particella: 1 Sub.: 9	
INTESTATO		
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	(1) Proprietà per 1000/9000

Unità immobiliare dal 02/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria Cause		Consistenza
1		41	1	9			D/7		Euro 9.364,00
Immatricolazione: VIA I GRAZIA DELEDDA SNC piano: T.									

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria Cause		Consistenza
1		41	1	9			D/7		Euro 9.364,00
Immatricolazione: VIA GRAZIA DELEDDA - LOC. FOJAI SNC piano: T.									

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria Cause		Consistenza
1		41	1	9			D/7		Euro 9.364,00
Immatricolazione: VIA GRAZIA DELEDDA - LOC. FOJAI n. SN piano: T.									
Annotazioni: VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 14334-12/02 in atti dal 30/10/2002 (giroscello n. 191165) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO									

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.23.37 Segue
Visura n.: T100128 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 30/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINI [REDACTED] con sede in OROSI		00710970914	(1) Proprietà fino al 26/10/2001

DATI DERIVANTI DA
VARIAZIONE del 30/10/2002 n. 1438-1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191165) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINI S.R.L. con sede in OROSI		00710970914	(1) Proprietà per 1005/1000

DATI DERIVANTI DA
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Volante n. 1911/1/2002 in atti dal 30/10/2002 (protocollo n. 191158) Repertorio n. 17270 Rogante: NGF GALDIRO Sede CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 5/55 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Cause	Consistenza	Rendita	
1		41	1	5			D/7			Euro 39.405,66	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 23/10/2002 n. 11907/1/2002 in atti dal 23/10/2002 (protocollo n. 104818) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA

Indirizzo
Annotazioni
VIA DELEDDA n.ro. 51-T-1,
classamento proposto e validato (D.M. 70/1/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Cause	Consistenza	Rendita	
1		41	1	5			D/7			Euro 39.405,66 L. 76.000.000	VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 6497-3/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 123165) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO

Indirizzo
Annotazioni
VIA G. DELEDDA - LOC. FOJALEONE, S.I.T.-1,
classamento proposto e validato (D.M. 70/1/94)

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.23.37 Segue

Visura n.: T100128 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati del 21/12/2000

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	DETTA LUPINU	00719979914	(1) Proprietà fino al 30/10/2002	
DATI DERIVANTI DA					
VARIAZIONE del 21/12/2000 n. 64971/2000 in atto del 21/12/2000 (protocollo n. 153161) Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - AMPLIAMENTO					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Cause	Consistenza	Rendita
1		41	1	1			D/7			L. 59.100.000
Indirizzo: VIA GRAZIA DELL'ERBA - LOC.FOIAI (già S.I.T.-1)										
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 20/2/94)										

Situazione degli intestati del 05/10/2000

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	DETTA LUPINU	00719979914	(1) Proprietà fino al 21/12/2000	
DATI DERIVANTI DA					
VARIAZIONE del 05/10/2000 n. 4593/2000 in atto del 05/10/2000 (protocollo n. 114652) Registrazione: COST. AREE URBANE - FRAZIONAMENTO					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Cause	Consistenza	Rendita
1		41	1				D/7			L. 60.000.000
Indirizzo: VIA DELEDDA SNC, in atto S.I.T.-1										
Note: I Atti passaggi informati non esistenti										
Riserve: 514/1999										
Partita: 1000333										
Mod.58										

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.23.37 Fine
Visura n.: T100128 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Classe	Categoria	Consistenza	Rendita	
1		41	1			D/7			L. 75.000.000	CLASSAMENTO del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 08/97/1994
Indirizzo - VIA DELEDDA piano S-T-1;										
Notifica -										
Riserve -										
Partita 1000983 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Classe	Categoria	Consistenza	Rendita	
1		41	1							COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993
Indirizzo - VIA DELEDDA piano S-T-1;										
Notifica -										
Riserve -										
Partita 1000983 Mod.58 -										

Situazione degli intestari dal 05/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI	DATI DERIVANTIDA
1	LUPINU [REDACTED] con sede in OROSI	COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993 Registrazione	DIRITTI E ONERI REALI (1) Procura - fino al 05/10/2000

Unità immobiliari n. 1
Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Il corpo n° 3 (particella 1 sub. 9) è stato realizzato con diverse licenze edilizie, la n° 41 del 1990 e la n° 81 del 2003, più recentemente però nel 2013 il corpo 3 insieme ai corpi 1-2-9 sono stati oggetto, di un progetto in sanatoria approvato con protocollo n° 31-S del 2013 dal comune di Orosei e della quale ad oggi non è stata ritirata la concessione edilizia da parte della ditta *Lupinu s.r.l.*

Il fabbricato è catastalmente conforme.

L'edificio originariamente è pervenuto alla ditta *Lupinu s.r.l.* con atto pubblico a rogito notaio Galdiero in data 26/10/2001 repertorio n° 17270.

L'immobile si sviluppa su un unico piano terra con accesso diretto dalla viabilità interna del complesso commerciale alla quale possono accedere anche mezzi pesanti attraverso l'accesso carrabile dalla via G, Deledda.

Nell'insieme l'immobile, è costruito con struttura portante in cemento armato prefabbricato, il pavimento è realizzato in cemento battuto il tetto è costituito da doppia falda inclinata, si sviluppa su una superficie lorda di mq. 1.272,60 circa.

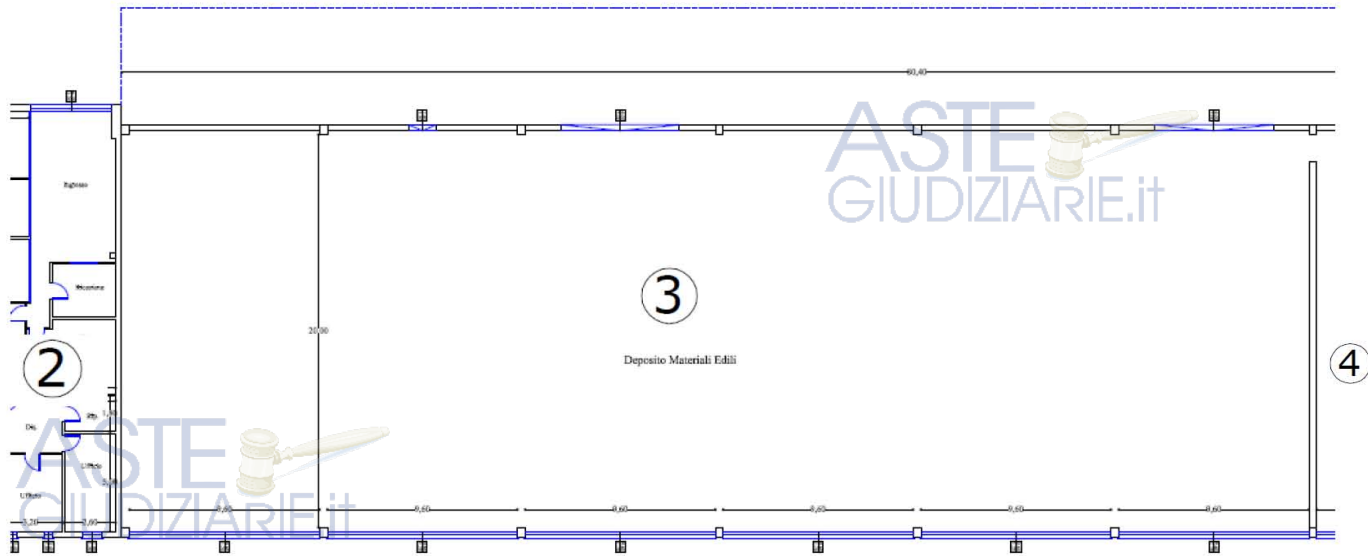
Lungo il perimetro che dà sul piazzale interno al complesso commerciale Lupinu, si sviluppa la pertinenza dell'immobile costituito da un'area di manovra realizzata in cemento e terra battuta.

E' realizzato in aderenza al corpo n° 2 di cui si è parlato precedentemente.

Corpo n° 3 (Sub. 9) specifiche dati metrici:

- Piano Seminterrato a destinazione capannone - deposito: superficie lorda mq. 1.272,60
Pertinenza area di manovra come da planimetria catastale mq. 1.147,59

- Il piano seminterrato, è quindi raggiungibile attraverso la viabilità interna del complesso alla quale si accede tramite l'ingresso percorribile dalla Via Grazia Deledda, il locale ha un'altezza interna di mt. 7,50 é utilizzato come deposito materiali, come meglio si evince dalla planimetria riportata di seguito fuori scala:



Pianta Piano Seminterrato

Da una parte risulta in aderenza con il corpo 2 (Subalterno 11) mentre sull'altro lato è in aderenza con il corpo 4 il quale non è compreso nel presente concordato perché di altra proprietà.



Prospetto su piazzale interno corpo 3



Prospetto su piazzale interno corpo 3



Prospetto su piazzale interno corpo 3





Prospetto corpo 3 in aderenza corpo 2



Particolare copertura del corpo 3 e lato in aderenza al corpo 2



Prospetto del corpo 3 verso il canale scolmatore

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n°3 F. 41 mapp. 1 Subalterno 9

Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso capannone - deposito, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob.*,

pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà. Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO CAPANNONI TIPICI completamente finiti e con caratteristiche simili, nel Comune di Orosei, risultano radicati rispettivamente in €/mq. 447,50 (valori medi da Tabelle OMI); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

PIANO TERRA

– Capannone :

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,96;
qualità	=0,95;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,92;
<u>destinazione d'uso</u>	
Capannone	=1,00
<u>piano calpestabile</u>	
Terra	=0,98

risulta pertanto determinato:

$$\text{mq. } 1.272,60 \times (\text{€/mq. } 447,50 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,92 \times 1,00 \times 0,98) = \text{mq. } 1.272,60 \times \text{€/mq. } 328,94 = \text{€ } 418.608,36$$

Pertinenza fronte Capannone

<u>Coefficienti correttivi:</u>

demografico	=0,97;
tipologico	=0,97;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,96;
qualità	=1,00;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,98;
<u>destinazione d'uso</u>	
cortile	=0,03



mq. 1.147,59 x (€/mq. 447,50 x 0,97 x 0,97 x 0,96 x 0,96 x 1,00 x 0,98 x 0,03) =

mq. 1.147,59 x €/mq. 11,41 = € 13.092,21

TOTALE PIANO TERRA

€ 431.700,58

Detrazioni : - € 700,58 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Ritiro concessione edilizia per sanatoria difformità urbanistiche

Sommando si ottiene:

€ 431.700,58 - € 700,58 =

€ 431.000,00

(diconsi EuroQuattrocentotrentunomila/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 3 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 1 Sub. 9



Corpi n° 5-6 distinti al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 385 e mappale 384

I "Corpi n° 5-6" rispettivamente particella 385 (corpo 5) e particella 384 (corpo 6) sono contigui e costruiti in aderenza uno all'altro, sono due corpi di fabbrica raggiungibili entrambi dalla viabilità interna del complesso commerciale, sono ubicati nel medesimo lotto dei corpi 1-2-9-3 esaminati in precedenza, e quindi con medesima destinazione urbanistica sulla base degli strumenti urbanistici vigenti. Entrambi hanno una propria pertinenza rispettivamente di mq. 1613,51 e mq. 1.195,28 che è costituita dall'area su cui insiste il fabbricato, area che poi viene inserita nel calcolo del valore degli immobili. L'orografia del terreno ove sono realizzati i due corpi risulta essere abbastanza regolare e pianeggiante. Tutta l'area intorno ai fabbricati 5-6 è costituita da terra battuta.

L'immobile costituito dai corpi 5-6 è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al:

- (corpo 5) Foglio 41 particella 385 - categoria C/3 classe 6 - rendita catastale di € 1.434,87.
- (corpo 6) Foglio 41 particella 384 - categoria C/3 classe 7 - rendita catastale di € 2.688,67.

Le superfici lorde delle particelle su cui insistono i fabbricati sono per il corpo 5 il mappale 385 al catasto terreni di mq. 2.025, e per il corpo 6 il mappale 384 di mq. 1515, come da visure storiche catastali di seguito allegate:



Data: 10/02/2015 - Ora: 12.17.44 Segue

Visura n.: T184856 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



agenzia entrate

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119)
Catasto Fabbricati	Provincia di NUORO Foglio: 41 Particella: 385

INTESTATO

I			(1) Proprietà
---	--	--	---------------

Unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I	Urbanistica	41	385		C/3		6		343 m ²	Euro 1.404,87 L. 2.778,300	CLASSAMENTO del 05/04/1993 n. 1774/1993 in atti dal 09/09/1997
Indirizzo	LOCALITA' FORALISSAU, T.										
Notifica	1993/1997										
Reserve	1. Anni passaggio inermi non esistenti										
							Partita		100073		Mod.58

Situazione de ll'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I	Urbanistica	41	385								COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1774/1993 in atti dal 17/06/1993
Indirizzo	LOCALITA' FORALISSAU, T.										
Notifica											
Reserve	1. Anni passaggio inermi non esistenti										
							Partita		100073		Mod.58

Situazione de gli intestati dal 05/04/1993

N.			DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I					(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1774/1993 in atti dal 17/06/1993 Registrazione		

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015

Visura telematica

Data: 10/02/2015 - Ora: 12.17.44 - Fine
Visura n.: T184856 Pag. 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data: 10/02/2015 - Ora: 12.19.39 Segue

Visura n.: T186174 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119) Provincia di NUORO
Catasto Fabbricati	Foglio: 41 Particella: 384

INTESTATO

1											(1) Proprietà		
Unità immobiliare dal 05/04/1993													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	384				C/3	7	548 m²			Euro 2.088,67 L. 5.206/000	CLASSAMENTO del 05/04/1993 n. 1773/1993 in atto dal 06/10/1997
Indirizzo LOCALITA' FORAI piano: S-T.													
Notifica 34651997													
Riserve 1 Anni passaggi intermedi non esistenti Mod.58 -													

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DICLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	384										COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1773/1993 in atto dal 30/06/1993
Indirizzo LOCALITA' FORAI piano: S-T.													
Notifica -													
Riserve 1 Anni passaggi intermedi non esistenti Mod.58 -													

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI FONTEI REALI	
1					(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1773/1993 in atto dal 30/06/1993 Registrazione						

Data: 10/02/2015 - Ora: 12.19.39 Fine

Visura n.: T186174 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



agenzia
Entrate

Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 10/02/2015 - Ora: 11.16.42 Segate
Visura n.: T137960 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119)		
Catasto Terreni	Provincia di NUORO		
	Foglio: 41 Particella: 385		

Area di enti urbani e promiscui dal 08/09/2004

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie (mq) in ac. ca.	Deduz.	Roduz.	Dominicale	Agrario
1	41	385		-	ENTE URBANO	20 25				
Notifica Parità										

Situazione dell'Immobile dal 26/07/2000

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie (mq) in ac. ca.	Deduz.	Roduz.	Dominicale	Agrario
1	41	385		1	VIGNETO U	20 25			Euro 2092 L. 08.225	Euro 9,41 L. 08.225
Notifica Parità										

Sotto atti inoltre vanno i argenti immobili

- foglio 41 particella 1 - foglio 41 particella 384 - foglio 41 particella 386 - foglio 41 particella 387

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2000

N	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		00710970914		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA (1) Procura per 1007 8000 fino al 23/12/1992						
SCRITTURA PRIVATA del 27/07/2000 Volume n. 11719212000 in atti dal 12/10/2000 (protocollo n. 118460) Repertorio n. 34072 R. agente: NOT. COVEANI Sede: OLBIA - Registrata con UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n. 1523 del 11/08/2000 RIPETIZIONE IN ATTO PUBBLICO						

Data: 10/02/2015 - Ora: 11.16.42 Segate
Visura n.: T137960 Pag.: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione degli intestati dal 13/04/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PER 1/4 fino al 27/07/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PER 1/4 fino al 27/07/2000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	PER 1/4 fino al 27/07/2000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	PER 1/4 fino al 27/07/2000
5	[REDACTED]	[REDACTED]	L. S. FRUTTUA RIO fino al 27/07/2000

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/07/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie (mq) in area	Deduz		Dominante	Rodizio	Agrario
1	41	1		-	VIGNETO	U	1 48 96		L. 299 910	L. 134 964	PRAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 521/1979 in art. 416 dal 26/07/2000 (protocollo n. 8848910)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 549

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie (mq) in area	Deduz		Dominante	Rodizio	Agrario
1	41	1		-	VIGNETO	U	1 59 96		L. 319 910	L. 143 964	Impianto meccanografico del 10/06/1985

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	0071092914	(1) Proprietà per 100/1000 fino al 12/02/1993

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 10/02/2015 - Ora: 11.11.36 Segne

Visura n.: T134084 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119)
Catasto Terreni	Provincia di NUORO Foglio: 41 Particella: 384

Area di enti urbani e promiscui dal 09/09/2004

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie(m²) In area	Deduz	Rendite	Dominicale	Agrario
1	41	384		-	ENTE URBANO	15 15				
Nota: Parità										

Situazione dell'Immobile dal 26/07/2000

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Quantità Classe	Superficie(m²) In area	Deduz	Rendite	Dominicale	Agrario
1	41	384		-	VIGNETO U	15 15			Euro 15,65 L. 30,300	Euro 7,04 L. 13,635
Nota: Parità										

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 1 - foglio 41 particella 385 - foglio 41 particella 386 - foglio 41 particella 387

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2000	
N	DATI ANAGRAFICI
1	CODICE FISCALE: 00710970914 DIRITTI ONERI REALI (11) Proprietà per 1000/1000 fino al 23/12/1992
DATI DERIVANTI DA	
SCRITTURA PRIVATA del 27/07/2000 Volume n. 117192/12000 in atti del 12/10/2000 (protocollo n. 118490) Ripetizione n. 34872 Regione: NOT. COVEANI Sode: OLIBIA Ripetizione UR Sode: TEMPIO PAUSA NA n. 152 del 18/08/2000 RIPETIZIONE IN ATTO PUBBLICO	

Segue

Data: 10/02/2015 - Ora: 11.11.36

Visura n.: T134084 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 13/04/1983

N.	DATA INAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PER 14 fino al 27/07/2000
2			PER 14 fino al 27/07/2000
3			PER 14 fino al 27/07/2000
4			USUFRUTTUARIO fino al 23/07/2000
5			PER 14 fino al 27/07/2000

FRAZIONAMENTO del 13/04/1983 n. 8.1/1983 in atti dal 26/07/2000 (protocollo n. 8946) Registrazione: 0

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/07/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m ²) in area	Deduz	Rendito	
1	41	1		-	VEGNETO U	1 49 96		Dominicale L. 299.920	FRAZIONAMENTO del 10/12/1979 n. 521/1979 in atti dal 26/07/2000 (protocollo n. 89489) 0

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 41 parti cella 549

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m ²) in area	Deduz	Rendito	
1	41	1		-	VEGNETO U	1 59 96		Dominicale L. 319.920	Impianti meccanografici del 10/06/1985 L. 143.964

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/07/2000

N.	DATA INAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		00710970914	(1) Proprietà per 1000/2000 fino al 17/02/1992

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 10/02/2015 - Ora: 11.11.36 Fine

Visura n.: T134084 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione di egli intestati relativa ad atto del 18/09/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA INAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PER 1/4 fino al 27/07/2000
2			PER 1/4 fino al 27/07/2000
3			PER 1/4 fino al 27/07/2000
4			PER 1/4 fino al 27/07/2000
5			USU FRUTTUARIO fino al 27/07/2000
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 18/09/1981 Volume n. 28985 in atti del 13/02/1991 Repertorio n. 15318 Rogante: SERRA Sede: NUORO Registrazione: UR Sede: NUORO n. 2403 del 30/09/1981			

Situazione di egli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA INAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 30/09/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 04/06/1985			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

I corpi n°5-6 (particelle 385-384) sono stati realizzati rispettivamente con Pratica Edilizia n° 60/86 e la n° 59/86. Risultano conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

Entrambi i corpi sono realizzati con struttura perimetrale in muratura continua e pilastri con solai in latero-cemento.

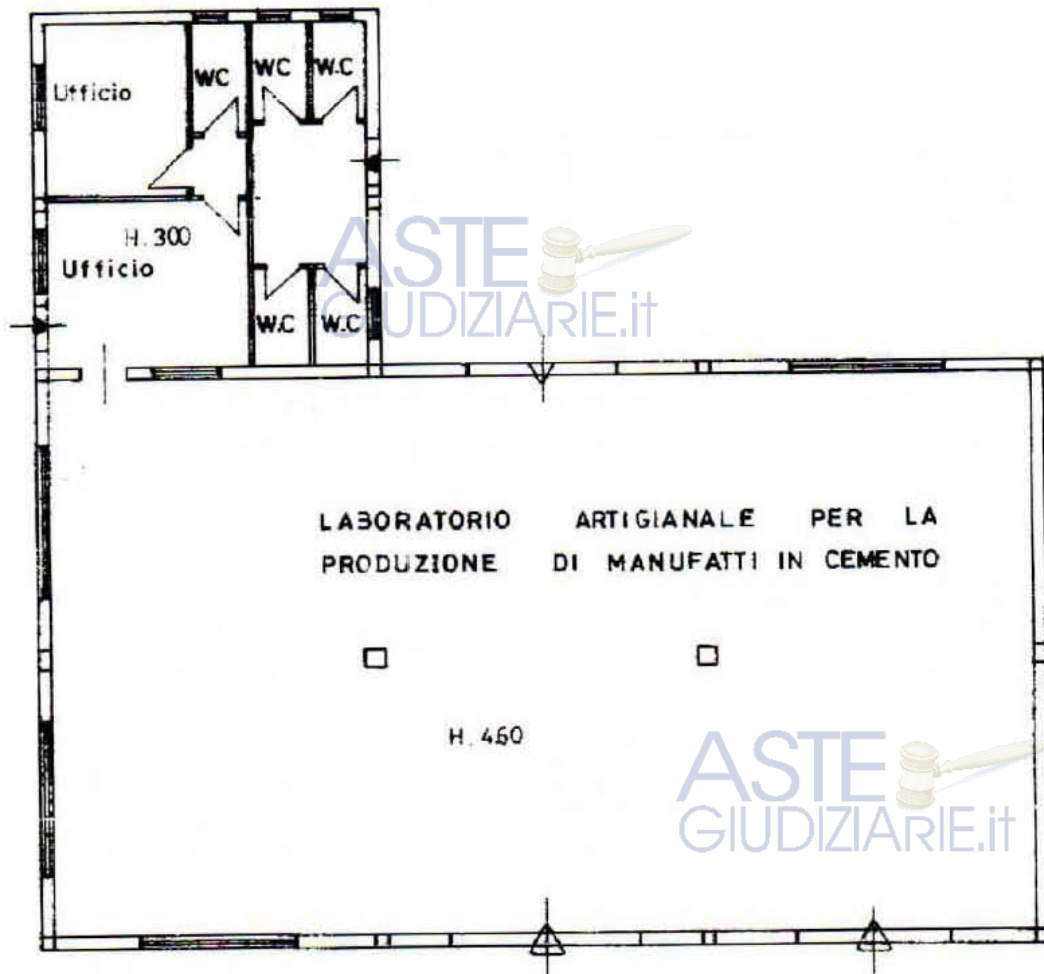
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corpo n° 5 (particella 385) specifiche dati metrici:

- Piano terra a destinazione laboratorio – deposito e uffici: superficie lorda mq. 411,49
Pertinenza area di manovra mq. 1.613,51

- Il piano terra, si sviluppa su un unico piano, ha un'altezza interna nel locale principale di mt. 4,65 é utilizzato principalmente come laboratorio - deposito materiali e si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

Di seguito si riporta la planimetria dell'immobile:



Pianta Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto parziale sul piazzale interno corpo 5



Prospetto parziale sul piazzale interno corpo 5



Prospetto principale e laterale corpo 5



Prospetto laterale e posteriore corpo 5

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 5 F. 41 mapp. 385



Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso locale laboratorio, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc.*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà. Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO LOCALE LABORATORIO - MAGAZZINO completamente finiti e con caratteristiche simili, nel Comune di Orosei, risultano radicati rispettivamente in €/mq. 525,00 (*valori medi da Tabelle OMI*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.



PIANO TERRA

- Laboratorio :

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,95;
qualità	=0,93;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,94;
<u>destinazione d'uso</u>	
Laboratorio	=1,00
Classe energetica	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
Terra	=0,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

risulta pertanto determinato:

$$\text{mq. } 411,49 \times (\text{€/mq. } 525,00 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,93 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98) \\ = \text{mq. } 411,49 \times \text{€/mq. } 343,78 \quad = \text{€ } 141.460,69$$

Pertinenza

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,95;
qualità	=0,99;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,94;
<u>destinazione d'uso</u>	
Cortile	=0,025

$$\text{mq. } 1.613,51 \times (\text{€/mq. } 525,00 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,99 \times 0,94 \times 0,0025) = \\ \text{mq. } 1.613,51 \times \text{€/mq. } 10,61 \quad = \text{€ } 17.125,07$$

TOTALE PIANO TERRA

€ 158.585,76

Detrazioni : - € 585,76 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommando si ottiene:

€ 158.585,76 - € 585,76 =

€ 158.000,00

(diconsi Eurocentocinquantottomila/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 5 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 385



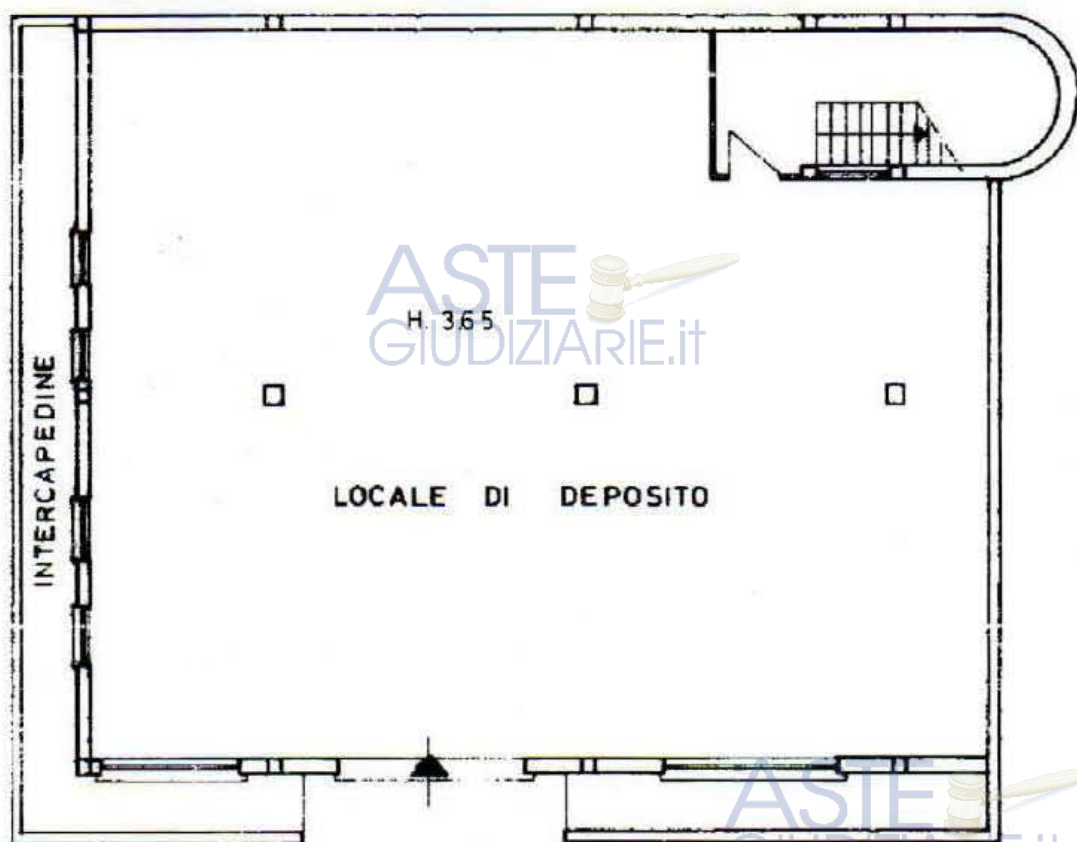
Corpo n° 6 (particella 384) specifiche dati metrici:

- Piano seminterrato destinazione locale di deposito: superficie lorda mq. 319,72
 - Piano terra a destinazione laboratorio – deposito e uffici: superficie lorda mq. 252,06
- Pertinenza area di manovra mq. 1.195,28

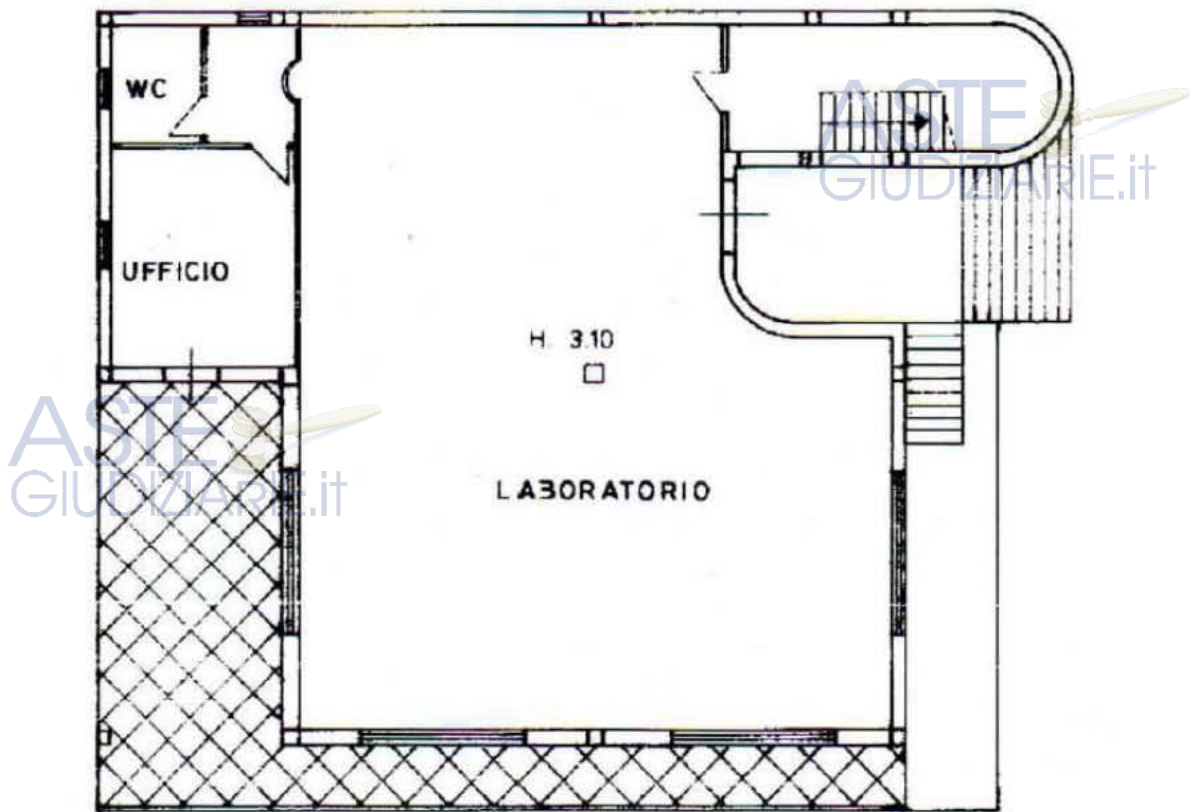
Il corpo n° 6 (particella 384) si sviluppa su due piani uno seminterrato e un piano terra adibiti a locali di deposito e laboratorio.

E' facilmente accessibile sia da automezzi leggeri che autoveicoli pesanti dalla viabilità interna del complesso commerciale. La struttura è costituita da muratura e pilastri in cls, solaio in latero-cemento. L'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato.

Il fabbricato si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di interventi di ristrutturazione. Di seguito si riporta la planimetria:



Pianta Piano seminterrato



Pianta Piano terra



Prospetto sul piazzale interno corpo 6



Particolare della veranda sul piazzale interno corpo 6

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 6 F. 41 mapp. 384

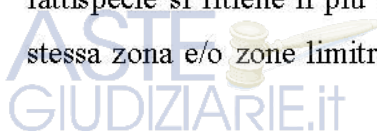


Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso locale laboratorio-deposito, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob.*,



pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà. Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO LOCALE LABORATORIO - DEPOSITO completamente finiti e con caratteristiche simili, nel Comune di Orosei, risultano radicati rispettivamente in €/mq. 525,00 (valori medi da Tabelle OMI); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.

PIANO SEMINTERRATO

- Deposito :

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,95;
qualità	=0,93;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,94;
<u>destinazione d'uso</u>	
Laboratorio	=1,00
Classe energetica	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
seminterrato	=0,95

risulta pertanto determinato:

$$\text{mq. } 319,72 \times (\text{€/mq. } 525,00 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,93 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95) \\ = \text{mq. } 319,72 \times \text{€/mq. } 333,25 = \text{€ } 106.547,64$$

TOTALE PIANO SEMINTERRATO

€ 106.547,64

PIANO TERRA

- Laboratorio :



<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,96;
qualità	=0,93;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,95;
<u>destinazione d'uso</u>	
Laboratorio	=1,00
Classe energetica	=0,90
<u>piano calpestabile</u>	
Terra	=0,98

risulta pertanto determinato:

$$\text{mq. } 252,06 \times (\text{€/mq. } 525,00 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,93 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98) \\ = \text{mq. } 252,06 \times \text{€/mq. } 351,09 \quad = \text{€ } 88.496,03$$

Veranda



<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,96;
qualità	=0,93;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,95;
<u>destinazione d'uso</u>	
Veranda	=0,25
<u>piano calpestabile</u>	
Terra	=0,98

$$\text{mq. } 55,76 \times (\text{€/mq. } 525,00 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,93 \times 0,95 \times 0,25 \times 0,98) = \\ \text{mq. } 55,76 \times \text{€/mq. } 97,53 \quad = \text{€ } 5.438,01$$



Pertinenza

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,95;
qualità	=0,99;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,94;
<u>destinazione d'uso</u>	
Cortile	=0,0255



$$\text{mq. } 1.195,28 \times (\text{€}/\text{mq. } 525,00 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,99 \times 0,94 \times 0,025) =$$
$$\text{mq. } 1.195,28 \times \text{€}/\text{mq. } 10,61 = \text{€ } 12.686,16$$

TOTALE PIANO TERRA

€ 106.520,21

Detrazioni : - € 367,85 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai fini della determinazione della classe energetica dell'immobile, necessario per la compravendita.

Sommando si ottiene:

$$\text{€ } 213.167,85 - \text{€ } 367,85 =$$

€ 212.800,00

(diconsi Euroduecentododicimilaottocento/00)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

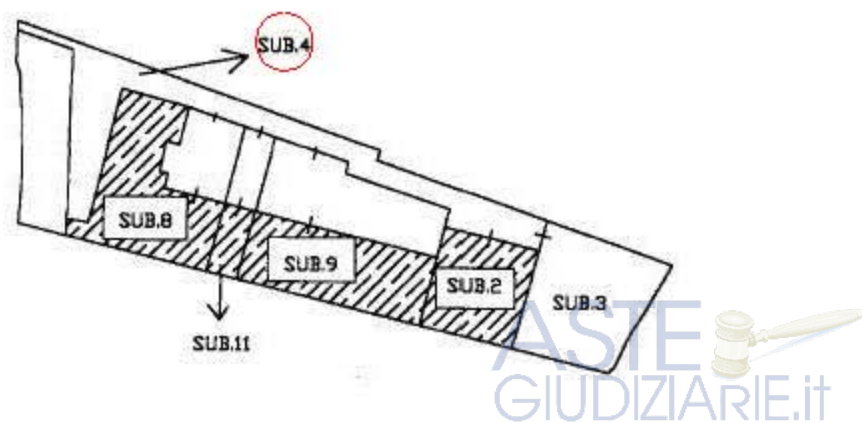
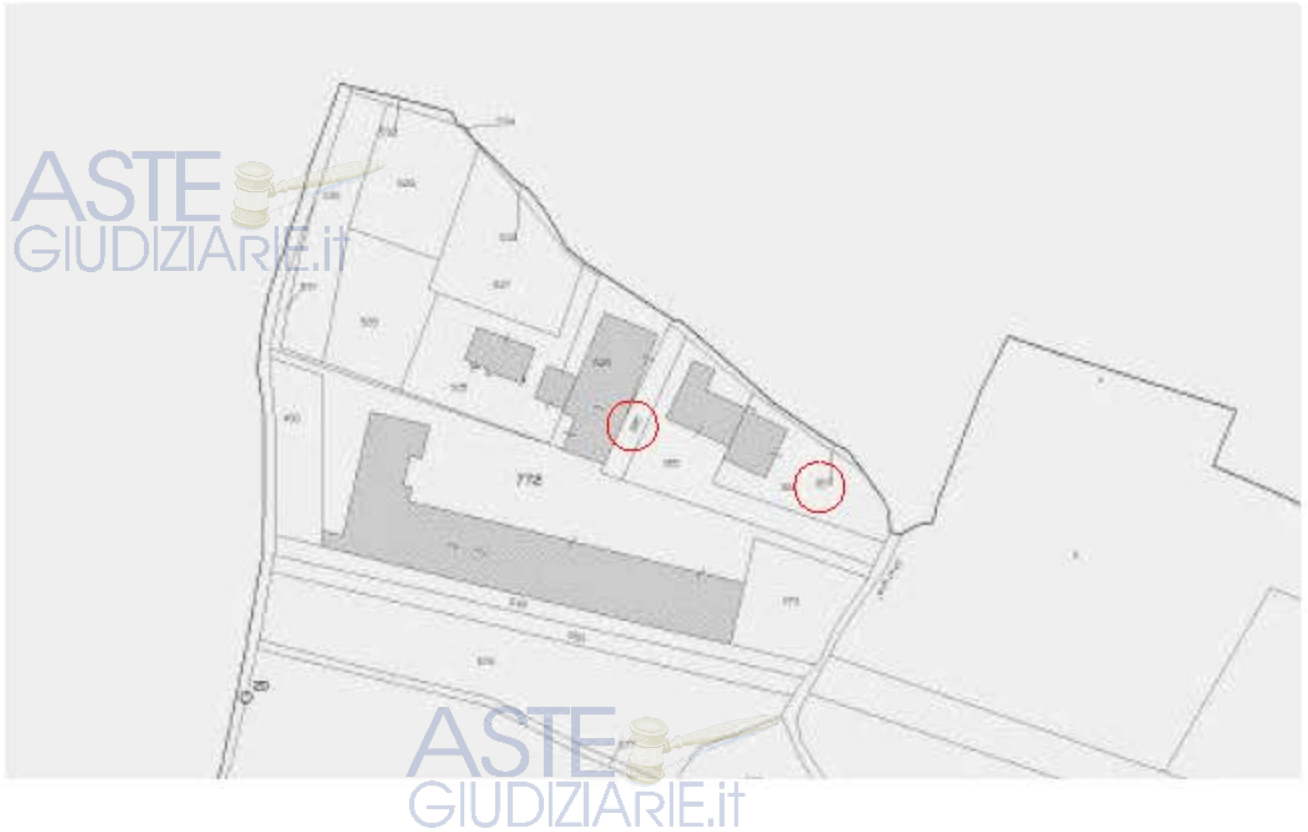
Corpo 6 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 384



Corpo n° 7

Il "Corpo n° 7" è costituito dalle aree urbane all'interno del complesso commerciale in località "Foiai" e più precisamente:

- C.U. Foglio 41 mappale 1 sub. 4 di mq. 1.941,00
- C.T. Foglio 41 mappale 386 di mq. 425,00
- C.T. Foglio 41 mappale 387 di mq. 260,00



I mappali 386-387 seppure facenti parte del complesso immobiliare della Lupinu S.r.l. non vengono inseriti nella presente stima in quanto non compresi nel concordato proposto dalla Lupinu S.r.l.

La particella di cui al mappale 1 subalterno 4 invece è una parte della viabilità interna del complesso immobiliare della Lupinu s.r.l. costituito da strada in terra battuta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, non è delimitata nei confini in quanto va a fondersi con le varie pertinenze dei vari altri corpi. Ha uno sviluppo di mq. 1.941,00 ed è censita in come area urbana come si evince dalla visura catastale riportata:



Data: 16/02/2015 - Ora: 04.38.12 Segue
Visura n.: T572 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2015



Dati della richiesta		Comune di OROSEI (Codice: G119)	
Catasto Fabbricati		Provincia di NUORO	
		Foglio: 41 Particella: 1 Sub.: 4	

INTESTATO		00710970914		(1) Proprietà	
1		DITTA LUPINI		[REDACTED]	

Unità immobiliare dal 02/10/2003										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		41	1	4		area urbana		1941 m²		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2003 n. 2549/1/2003 in atti dal 02/10/2003 (processo n. 880/10) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo							VIA GRAZIA DELL'EDDA piano T.			

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2000										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		41	1	4		area urbana		1941 m²		(ALTRE) del 05/10/2000 n. 4593/1/2000 in atti dal 05/10/2000 (processo n. 114652) COST. AREE URBANE - FRAZIONAMENTO
Indirizzo							VIA GRAZIA DELL'EDDA - LOC FOIA (piano T).			

Situazione degli intestati dal 05/10/2000			
N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA
1	DITTA LUPINI	[REDACTED]	DITTA LUPINI
DATI DERIVANTI DA		00710970914	(1) Proprietà
		(ALTRE) del 05/10/2000 n. 4593/1/2000 in atti dal 05/10/2000 (processo n. 114652) R. registrazione COST. AREE URBANE - FRAZIONAMENTO	

Data: 16/02/2015 - Ora: 04.38.12 Segue

Visura n.: T572 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Teritorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/11/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		41	1				D/7			L. 60.000/000		VARIAZIONE del 04/11/1999 n. A00933 3/1999 in atti dal 04/11/1999 RETT CLS ALLA VAR. 1772 DEL 93-A SEQUITO ISTANZA N. 30236 DEL 1999
Indirizzo - VIA DELEDDA SNC piano S-T-1.												
Notifica - 5/14/1999												
Riserve - 1 Azi passaggio intermedi non esistenti												
Partita 1000183												
Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		41	1				D/7-			L. 75.000/000		CLASSAMENTO del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 06/07/1994
Indirizzo - VIA DELEDDA piano S-T-1.												
Notifica -												
Riserve - 1 Azi passaggio intermedi non esistenti												
Partita 1000183												
Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTIDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		41	1									COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/1993 in atti dal 30/06/1993
Indirizzo - VIA DELEDDA piano S-T-1.												
Notifica -												
Riserve - 1 Azi passaggio intermedi non esistenti												
Partita 1000183												
Mod.58 -												

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/02/2015

Data: 16/02/2015 - Ora: 04.38.12 Fine
Visura n.: T572 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 05/04/1993	
N	DATA INAGRAFICI
I	DATA LUPINU Loc. sede in OROSI
DAI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 1772/993 in atti del 30/09/1993. Registrazione:
	CODICE FISCALE 00710970914
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà fino al 05/10/2000

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura fotografica





F. 41 mapp. 1 sub. 4 (spalle ingresso)



F. 41 mapp. 1 sub. 4 (fronte ingresso)

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 7 F. 41 mapp. 1 Subalterno 4

La particella viene stimata sulla base della consistenza pari a mq. 1.941,00 moltiplicata per il prezzo a metro quadrato ottenuto dalle stime delle pertinenze simili alla particella in esame di cui agli altri corpi.

Il prezzo che verrà utilizzato è quindi pari a €. 10,61/mq. Per cui si avrà:

mq. 1.941,00 x €/mq. 10,61 = €. 20.594,01

TOTALE Corpo n° 7 F. 41 mapp. 1 Subalterno 4

€ 20.594,01

€ 20.594,01

(diconsi Euroventimilacinquecentonovantaquattro/01)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 7 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 1 Sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corpo n° 8 distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 mappale 1 subalterno 9

Il "Corpo n° 8" è un capannone adibito a deposito di materiali ed esposizione

Il fabbricato è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al:

- (corpo n° 8) Foglio 41 particella 530 subalterno 3 - categoria D/1 - rendita catastale di € 4.312,00.

Come da visura storica catastale di seguito allegata:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/02/2015

Data: 11/02/2015 - Ora: 10.26.39 Segue
Visura n.: T102357 Pag: 1

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta
Comune di OROSEI (Codice: G119)
Provincia di NUORO
Catasto Fabbricati
Foglio: 41 Particella: 530 Sub.: 3

INTESTATO
1 LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI (00710970914) (1) Pagina: per 1/1

Unità immobiliare dal 19/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	530	3			D/1			Euro 4.312,00	VARIAZIONE del 19/07/2004 n. 5759 1/2004 in am dal 19/07/2004 (protocollo n. NU0110981) CONF. DM 701/84 ART.14-DEN.2427103

Indirizzo
VIA GRAZIA DELEDDA SNC piano: T.

Situazione de ll'unità immobiliare dal 23/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		41	530	3			D/1			Euro 4.312,00	VARIAZIONE del 23/12/2003 n. 27336 1/2003 in am dal 23/12/2003 (protocollo n. 242371) FUSIONE-AMPLIAMENTO

Indirizzo
VIA GRAZIA DELEDDA n. SN piano: T.
classificato secondo (D.M. 701/84)

Situazione degli intestati dal 23/12/2003

N.	DATI DERIVANTI DA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI FONDEI REALI	
	DA	IN	DATA	GRAFICI	00710970914	00710970914	(1) Pagina: per 1/1	(1) Pagina: per 1/1
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI							

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 23/12/2003 n. 27336 1/2003 in am dal 23/12/2003 (protocollo n. 242371) Registrato FUSIONE-AMPLIAMENTO

Per ulteriori variazioni richiederle le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- foglio 41 particella 530 subalterno 2
- foglio 41 particella 530 subalterno 1

Il corpo n° 8 (mapp. 530 sub. 3) è stato realizzato nel 2002 senza il rilascio del titolo abilitativo, risulta quindi abusivo e per la quale sono previste delle detrazioni in fase di stima per la regolarizzazione. Catastalmente risulta conforme. Originariamente il fabbricato censito con i subalterni 1e 2 è pervenuto alla Lupinu S.r.l. con rogito notaio Andreani del 05/11/2002 n° 25147 di repertorio, è diventato poi subalterno 3

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano terra con accesso diretto dalla viabilità interna alla quale possono accedere anche mezzi pesanti attraverso l'accesso carrabile dalla via G, Deledda.

L'immobile è stato costruito con struttura portante pilastri e solai in cemento armato prefabbricato, il tetto è costituito da doppia falda inclinata, è dotato di due pertinenze.

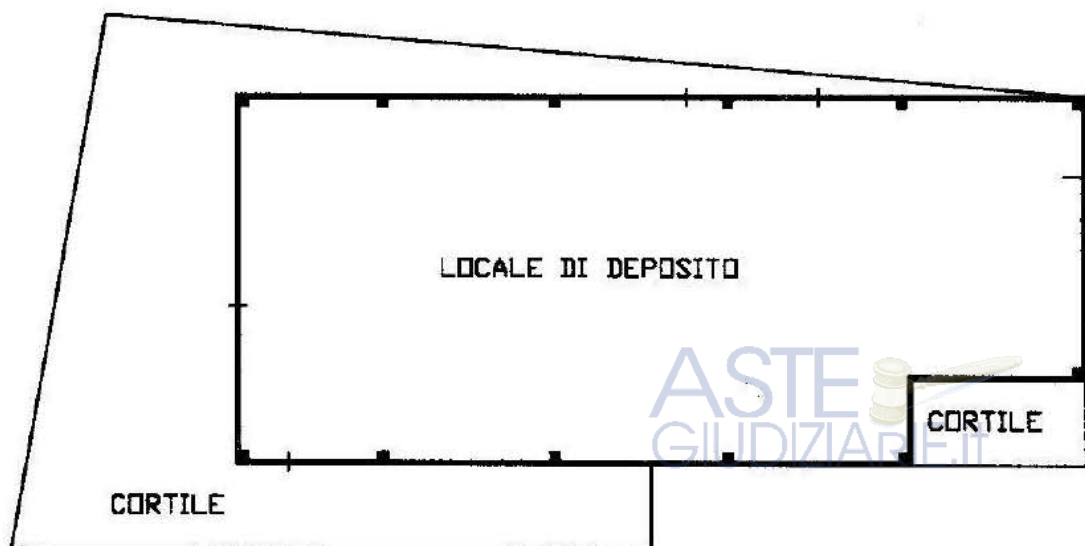
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone e l'immobile risulta ultimato in tutte le sue parti con rifiniture di buon livello.

Corpo n° 8 (mappale 530 Sub. 3) specifiche dati metrici:

- Piano Terra a destinazione capannone - deposito: si sviluppa su di una superficie lorda di mq. 1.030,37

Pertinenza area di manovra come da planimetria catastale mq. 469,63

- Il piano terra, raggiungibile facilmente attraverso la viabilità interna del complesso alla quale si accede tramite l'ingresso percorribile dalla Via Grazia Deledda, il locale ha un'altezza interna di mt. 9,00 al sottotrave é utilizzato come principalmente come capannone -deposito materiali con una zona adibita a locale esposizione come meglio si evince dalla planimetria e fotografie riportate di seguito:





Prospetto su piazzale interno corpo 8



Zona esposizione corpo 8



Zona esposizione corpo 8



interni corpo 8



ASTE
GIUDIZIA

interni corpo 8



ASTE
GIUDIZIARIE.it

interni corpo 8

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 8 F. 41 mapp. 530 Subalterno 3



Esaminati gli atti e i documenti, espletati gli opportuni accertamenti si è proceduto alla stima del bene immobile, ad uso locale di deposito, sito nella Via Deledda dell'abitato del Comune di Orosei e riferiti all'anno corrente.

Definita la consistenza e le caratteristiche dei locali su detti, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene, adottando i metodi che, nel caso, sono suggeriti nella prassi estimativa.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.

In primo luogo si adotterà il metodo, cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (*società immob., pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio ecc..*) relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro messa a norma, le aree di manovra e di parcheggi e la vetustà. Con queste informazioni, si formerà una scala di prezzi sulla quale verrà collocata, in un primo tempo l'unità immobiliare in esame, successivamente, mediante altra scala di merito, si terrà conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di tutti quei fattori che, comunque possono influire a determinare il valore finale.

Da qui, considerato che il valore medio degli immobili, ad USO CAPANNONI TIPICI completamente finiti e con caratteristiche simili, nel Comune di Orosei, risultano radicati rispettivamente in €/mq. 447,50 (*valori medi da Tabelle OMI*); il valore dell'immobile così come attualmente trovasi, in rapporto anche ai coefficienti correttivi propri della zona dell'immobile oggetto di stima e quelli utilizzati per la determinazione della superficie commerciale con riferimento alla norma UNI 10750:2005 e al DPR 138/98 all.C.



PIANO TERRA

- Capannone :



<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,97;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,97;
qualità	=0,94;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,97;
<u>destinazione d'uso</u>	
Capannone	=1,00
<u>piano calpestabile</u>	
Terra	=0,98

Otteniamo quindi:

$$\text{mq. } 1.030,37 \times (\text{€/mq. } 447,50 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,94 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,98) =$$

$$\text{mq. } 1.030,37 \times \text{€/mq. } 372,72 = \text{€ } 384.034,72$$

Pertinenza

<u>Coefficienti correttivi:</u>	
demografico	=0,97;
tipologico	=0,96;
ubicazione	=0,96;
funzionale	=0,95;
funzionale	=0,94;
manutenzione, conservazione e vetusta'	=0,99;
<u>destinazione d'uso</u>	
cortile	=0,03

$$\text{mq. } 469,63 \times (\text{€/mq. } 447,50 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,94 \times 0,99 \times 0,03) =$$

$$\text{mq. } 469,63 \times \text{€/mq. } 10,61 = \text{€ } 4.982,77$$

TOTALE PIANO TERRA

€ 389.017,49

Detrazioni : - € 150.000,00 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Ritiro concessione edilizia .



Sommando si ottiene:

€ 389.017,49 - € 150.000,00 =

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

€ 239.017,49

(diconsi Euroduecentotrentanovemiladiciasette/49)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 8 - OROSEI - N.C.E.U. F°41 - Partic. 530 Sub. 3

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Corpo n° 10

Il “Corpo n° 10” è costituito dalle aree in località “Scala e Croccas” e più precisamente:

- C.T. Foglio 41 mappale 436
- C.T. Foglio 41 mappale 508
- C.T. Foglio 41 mappale 509
- C.T. Foglio 41 mappale 516
- C.T. Foglio 41 mappale 517



Come da stralcio catastale con indicazione delle particelle:



Stralcio planimetria catastale Foglio 41 Comune di Orsei

Le superfici delle particelle sono le seguenti:

- C.T. Foglio 41 mappale 436 mq. 13.674,00; - C.T. Foglio 41 mappale 508 mq. 52,00; -
- C.T. Foglio 41 mappale 509 mq. 11.707,00; - C.T. Foglio 41 mappale 516 mq. 380,00; -
- C.T. Foglio 41 mappale 517 mq. 387,00;

Come da visure catastali a seguire:



genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.07.12 Segue
Visura n.: T126200 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: G119) Provincia di NUORO
Catasto Terreni	Foglio: 41 Particella: 436

INTESTATO

1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914*	(1) Proprietà per 1/1
---	----------------------------------	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 24/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Post	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Dobuz	Reddito		
1	41	436		-	FRUTTETO	2	1 36 74	136,740	Agrario Euro 28,25 L. 54,696	FRAZIONAMENTO del 24/06/1995 n. 7288.2/1995 in atti dal 13/11/1997
Notifica				Particella		1631				

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 511

Situazione dell'Immobile dal 17/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Post	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Dobuz	Reddito		
1	41	436		-	FRUTTETO	2	1 38 19	138,190	Agrario L. 55,276	FRAZIONAMENTO del 17/02/1993 n. 37.8/1993 in atti dal 13/11/1997
Notifica				Particella		1631				

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 481



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.07.12 Segue
 Visura n.: T1262000 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dal 14/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ac ca	Deduz	
1	41	436	.	.	FRUTTETO 2	1 63 84		
Notefficca Partita 1631 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 41 particella 437								

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ac ca	Deduz	
1	41	436	.	.	FRUTTETO 2	2 14 70		
Notefficca Partita 1631 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 41 particella 3 - foglio 41 particella 512								

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. - con sede in OROSEI		0071097914	(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 V.d. n. n. 187673.1/2002 in atti del 28/10/2002 (protocollo n. 188302) Repertorio n. 17270 Rogante NOT. GALDIRO Sede: CAGLIARI Registrazione UR Sede: CAGLIARI n. 4345 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA				

Situazione degli intestati dal 09/10/1995

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. - con sede in OROSEI		0071097914	(1) Proprietà per 1/1 fino al 26/10/2001
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1995 V.d. n. n. 2064.1/1995 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 169202) Repertorio n. 7618 Rogante: NOTARIO MARRINELLI Sede: NUORO Registrazione Sede:				

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.07.13 Fine

Visura n.: T126200 Pag: 3

Visura n.: T126200 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario fino al 09/10/1986
2			Comproprietario fino al 09/10/1986
3			Usufruttuario parziale fino al 09/10/1995

DA TI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.61979 in atti dal 13/11/1997 Registrazione

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Poss	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dotuz	
1	41	3		-	FRUTTETO 2	4 93 56		
Notifica		Parità		1631		Impianto meccanografico del 04/06/1985		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario
2			Comproprietario
3			Usufruttuario parziale

DA TI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 04/06/1985



Segue

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.11.26

Visura n.: T129042 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Comune di OROSEI (Codice: GI19)
Provincia di NUORO
Foglio: 41 Particella: 508

INTESTATO

1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914*	(1) Pagine: per 1/1
---	----------------------------------	--------------	---------------------

Situazione dell'Immobile dal 15/09/1994

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destuz	
1	41	508		-	FRUTTETO 2	00 50		
Nota				Particella		2341		
				Dominio		Agrario		
				Euro 0,27		Euro 0,11		FRAZIONAMENTO del 15/09/1994 n. 21599 L/1994 in
				L. 520		L. 308		atè dal 13/11/1997

Sono stati inoltre valutati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 28 - foglio 41 particella 507

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/10/2001


N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISC.ALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914	(1) Pagine: per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Volume n. 187673 1/2002 in am dal 28/10/2002 (protocollo n. 188.802) Ripetizione n. 17270 Regante: NOT. GALDIERO Scab. CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 535 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			

Situazione degli intestati dal 09/10/1995

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISC.ALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINU G [REDACTED] con sede in OROSEI	00710970914	(1) Pagine: per 1/1 fino al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1995 Volume n. 20654 1/1995 in am dal 08/11/2001 (protocollo n. 169202) Ripetizione n. 7818 Regante: NOTARIO MARINELLI Sede: NUORO Registrazione: Sede			

Situazione degli intestati dal 15/09/1994

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISC.ALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Completamento fino al 09/10/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Completamento fino al 09/10/1998



Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.11.26 Segue
Visura n.: T129042 Pag.: 2

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/09/1994 n. 22319 /1994 in atti dal 13/11/1997 Registrazione

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 17/02/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie (mq) ha ac ca			Dobuz	Domina ca		
1	41	28	-	FRUTTETO	2	1	74	69	174.696	FRAZIONAMENTO del 17/02/1993 n. 37.2/1993 in atti dal 13/11/1997
Notifica Partita 2341										

Sono stati inoltre visualizzati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 452

Situazione dell'immobile dal 29/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie (mq) ha ac ca			Dobuz	Domina ca		
1	41	28	-	FRUTTETO	2	2	35	40	235.400	FRAZIONAMENTO del 29/12/1992 n. 1341/1992 in atti dal 13/11/1997
Notifica Partita 2341										

Sono stati inoltre visualizzati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 449

Situazione dell'immobile dal 28/10/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Superficie (mq) ha ac ca			Dobuz	Domina ca		
1	41	28	-	FRUTTETO	2	2	85	40	285.400	FRAZIONAMENTO del 28/10/1992 n. 1261/1992 in atti dal 13/11/1997
Notifica Partita 2341										

Sono stati inoltre visualizzati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 445

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.11.26
Visura n.: T129042 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'immobile relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Poz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ar ca	Dotuz	Reddito					
1	41	28	-	-	FRUTTETO	2 58 00		<table border="1"> <tr> <td>Dominate</td> <td>L. 298,000</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>L. 119,200</td> </tr> </table>	Dominate	L. 298,000	Agrario	L. 119,200	FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.T.1979 in atti dal 13/11/1997
Dominate	L. 298,000												
Agrario	L. 119,200												
Notifica Parcella 2341													

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 514 - foglio 41 particella 515

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Poz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ar ca	Dotuz	Reddito					
1	41	28	-	-	FRUTTETO	2 3 68 25		<table border="1"> <tr> <td>Dominate</td> <td>L. 308,250</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>L. 133,900</td> </tr> </table>	Dominate	L. 308,250	Agrario	L. 133,900	Impianto meccanografico del 04/06/1985
Dominate	L. 308,250												
Agrario	L. 133,900												
Notifica Parcella 2341													

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATA INGRAFFICI	CODICE FISCALE	DURATI E ONERI REALI
1			Compartecipato
2			Compartecipato
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 04/06/1985			

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.16.35 Segue

Visura n.: T132402 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: GI19)	
	Provincia di NUORO	
Catasto Terreni	Foglio: 41 Particella: 509	
INTESTATO		
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	0716970914* (1) Pagina per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 24/06/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella Sub	Poste	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Doblez		Reddito			
1	41	509	-	FRUTTETO 2	1 17 00						FRAZIONAMENTO del 24/06/1995 n. 7288. (1/1995) in atto del 13/11/1997
Metrica				Partita		2341					

Sono stati inoltre visualizzati i seguenti immobili:
- foglio 41 particella 28 - foglio 41 particella 510

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DURATA E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI		00716970914	(1) Pagina per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Voluntà n. 187693 (2000) in atti dal 28/10/2002 (protocollo n. 188362) Repertorio n. 17270 Rogante: NOI - GALDIERO Sede CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 535 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'				

Situazione degli intestati dal 09/10/1995

N	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DURATA E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI		00716970914	(1) Pagina per 1/1 fino al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1995 Voluntà n. 20664 (1/1995) in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 169202) Repertorio n. 7618 Rogante: NOTARIO MARINELLI Sede: NUORO Registrazione: Sede				

Situazione degli intestati dal 24/06/1995

N	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DURATA E ONERI REALI
1				Completariano fino al 09/10/1995
2				Completariano fino al 09/10/1995



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.16.35 Segne
Visura n.: T132402 Pag: 2

DATA DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 24/06/1996 n. T288-1/1993 in atti dal 13/11/1997 Registrazione.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 15/09/1994

N	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie (mq) base ca	Deduz.	Domincate	
1	41	28	-	FRUTTETO 2	1	24,47	L. 49,668	FRAZIONAMENTO del 15/09/1994 n. 22599-1/1994 in atti dal 13/11/1997
Notifica Sono stati inoltre varati i seguenti immobili: - foglio 41 particella 507 - foglio 41 particella 508								

Situazione dell'immobile dal 17/02/1993

N	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie (mq) base ca	Deduz.	Domincate	
1	41	28	-	FRUTTETO 2	1	74,49	L. 69,876	FRAZIONAMENTO del 17/02/1993 n. 37.2/1993 in atti dal 13/11/1997
Notifica Sono stati inoltre varati i seguenti immobili: - foglio 41 particella 452.								

Situazione dell'immobile dal 29/12/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub		Superficie (mq) base ca	Deduz.	Domincate	
1	41	28	-	FRUTTETO 2	2	35,40	L. 94,160	FRAZIONAMENTO del 29/12/1992 n. 1341/1992 in atti dal 13/11/1997
Notifica Sono stati inoltre varati i seguenti immobili: - foglio 41 particella 449								

Segue

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.16.35

Visura n.: T132402 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Situazione dell'immobile dal 28/10/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) base ca	Deduz.		
1	41	28	-	FRUTTETO	2	85	0	L. 285.400	FRAZIONAMENTO del 28/10/1992 n. 126.1/1992 in atti dal 13/11/1997
Notifica Sono stati inoltre varati i seguenti immobili: - foglio 41 parcella 445									

Situazione dell'immobile relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) base ca	Deduz.		
1	41	28	-	FRUTTETO	2	98	0	L. 298.000	FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.7/1979 in atti dal 13/11/1997
Notifica Sono stati inoltre varati i seguenti immobili: - foglio 41 parcella 514 - foglio 41 parcella 515									

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Pozz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) base ca	Deduz.		
1	41	28	-	FRUTTETO	2	68	25	L. 308.250	Impianto meccanografico del 04/06/1985
Notifica L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:									

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDAZIONE]		Comproprietario

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catasta li

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.16.36
Visura n.: T132402 Pag. 4

Fin

2	Impianto meccanografico del 04/09/1985	Comproprietario
---	--	-----------------

DATI DERIVANTI DA



Data: 23/02/2015 - Ora: 12.18.44 Segue

Visura n.: T133748 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Comune di OROSEI (Codice: G119)	
Provincia di NUORO	
Foglio: 41 Particella: 516	
Dati della richiesta	
Catasto Terreni	
INTESTATO	
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI (1) Partec. per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 24/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pves	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.		Rendite
1	41	516	-	FRUTTETO	2	03 - 80		Agrario Euro 0,79 L. 1.520	FRAZIONAMENTO del 24/06/1995 n. 7288-3/1995 in attuazione del 13/11/1997
Notaifica Partita 1631									

Sono stati inoltre visitati i seguenti immobili:

- foglio di particella 512

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	ESTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Volunt. n. 187693-1/2002 in atti dal 28/10/2002 (protocollo n. 188392) Repertorio n. 17270 Rogante NOT. GALDIRO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 5335 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	00710970914	(1) Partec. per 1/1

Situazione degli intestati dal 09/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	ESTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1995 Volunt. n. 2064-1/1995 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 169203) Repertorio n. 7618 Rogante: NOTARO MARINELLI Sede: NUORO Registrazione Sede.	00710970914	(1) Partec. per 1/1 fino al 26/10/2001

Situazione degli intestati dal 24/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]			Comproprietario fino al 09/10/1996
2	[REDACTED]			Comproprietario fino al 09/10/1996

Segue

Date: 23/02/2015 - Ora: 12.18.44

Visura n.: T133748 Pag.: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastrali

3		Usul numero patrimoniale fino al 06/10/1995
DA TI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 24/06/1995 n. 7288 3/1995 in attuazione del 13/11/1997 Registratione.	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pote	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dodici	Reddito	Dominabile	Reddito
1	41	512		-	FRUTTETO 2	40,40			L. 40,400	Agrario L. 16,160
Notifica	FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.6/1979 in attuazione del 13/11/1997 Registratione.									

Sotto dati inoltre vanno i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 3 - foglio 41 particella 436

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome		
1				Comproprietario
2				Comproprietario
3				Usufruttuario parziale
DA TI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.6/1979 in attuazione del 13/11/1997 Registratione.			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pote	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dodici	Reddito	Dominabile	Reddito
1	41	3		-	FRUTTETO 2	4,93,56			L. 493,560	Agrario L. 197,424
Notifica	FRAZIONAMENTO del 04/06/1985									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.18.44 Fine
Visura n.: T133748 Pag. 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
1				Comproprietario	
2				Comproprietario	
3				Usufruttuario parziale	

DATI DE RIVANTI DA

	Impianto meccanografico del 04/06/1985
--	--



Segue

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.22.31

Visura n.: T136057 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di OROSEI (Codice: GI19)
Catasto Terreni	Provincia di NUORO Foglio: 41 Particella: 517

INTESTATO

1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914*	(1) Preposita per l/I
---	----------------------------------	--------------	-----------------------

Situazione dell'immobile dal 24/06/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dobuz	Reddito	
1	41	517			FRUTTETO 2	03 gr			FRAZIONAMENTO del 24/06/1995 n. 7288-4/1995 in atti dal 13/11/1997
Nella ca				Particella		2341			

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 514

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/10/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI FONDERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914	(1) Preposita per l/I
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2001 Volunta n. 187693.12002 in atti dal 28/10/2002 (protocollo n. 104392) Repertorio n. 17770 Regione: NOT. GALDIERO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 535 del 08/11/2001 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA			

Situazione degli intestati dal 09/10/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI FONDERI REALI
1	LUPINU S.R.L. con sede in OROSEI	00710970914	(1) Preposita per l/I fino al 26/10/2001
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1995 Volunta n. 2064.1/1995 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 169202) Repertorio n. 7618 Regione: NOTARIO MARINELLI Sede: NUORO Registrazione: Sede:			

Situazione degli intestati dal 24/06/1995

N	DATI IDENTIFICATIVI	CODICE FISCALE	DIRITTI FONDERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 09/10/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 09/10/1995

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Segue

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.22.31

Visura n. : T136057 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

DATE DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 n. 7938 4/1995 in atti dal 13/11/1997 Registrazione

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio Particella Sub	Pos.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ac ca	Dobuz	Reddito	
1	41 514	-	FRUTTETO 2	07 99		Agrario L. 7.800	FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.7/1979 in atti dal 13/11/1997
Notifica				Partita 2341			

Sono stati inoltre valutati i seguenti immobili:

- foglio 41 particella 28 - foglio 41 particella 515

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N					
1				Comproprietario	
2				Comproprietario	
DATE DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 02/01/1979 n. 52.7/1979 in atti dal 13/11/1997 Registrazione			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio Particella Sub	Pos.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha ac ca	Dobuz	Reddito	
1	41 28	-	FRUTTETO 2	3 08 25		Agrario L. 308.250	Impianto meccanografico del 04/06/1985
Notifica				Partita 2341			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico


DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N					
1				Comproprietario	
2				Comproprietario	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Fine

Data: 23/02/2015 - Ora: 12.22.31
Visura n.: T136057 Pag: 3


Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2015



Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Impianto meccanografico del 04/09/1985

DATI DERIVANTI DA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Terreni in località "Scala e Croccas"



Terreni in località "Scala e Croccas"



Terreni in località "Scala e Croccas" - ingresso



Terreni in località "Scala e Croccas"



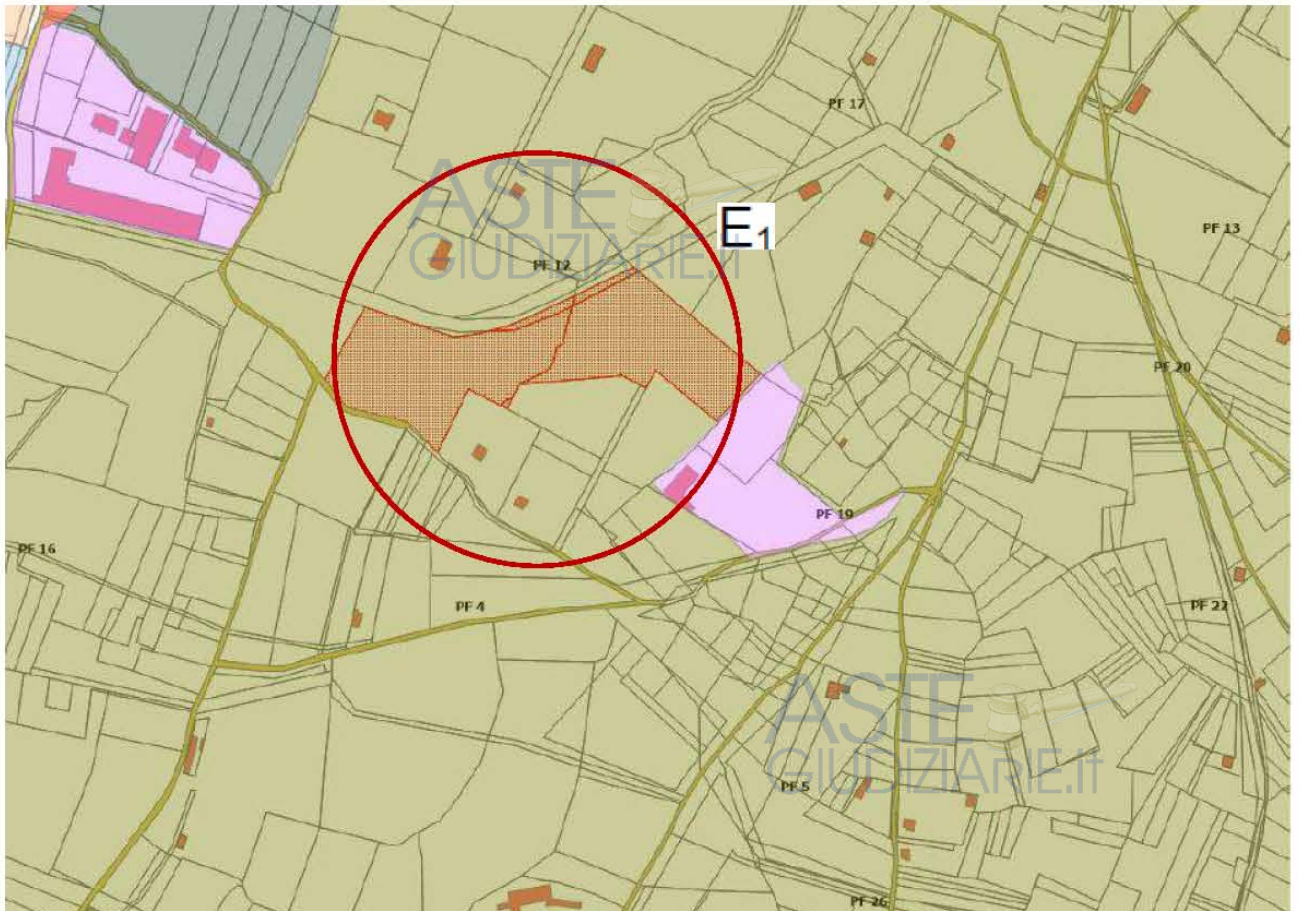
Terreni in località "Scala e Croccas"

Le aree che fanno parte del corpo n° 10 pari ad un superficie complessiva di mq. 26.200,00 sono ubicate a breve distanza dal complesso commerciale Lupinu in località "Foiai" e sono raggiungibili attraverso le strade vicinali "Gherghè - Tenore" e "Scala e Croccas" percorribili da uno svincolo posto sulla via Grazia Deledda ed ubicato sul confine Nord del complesso. Le aree di giacitura pianeggiante, sono sgombre da fabbricati, e contigue tra loro vengono utilizzate dalla ditta Lupinu S.r.l. come deposito materiali. I suddetti beni sono pervenuti alla Lupinu S.r.l. in forza di rogito notaio A. Galdiero del 26/10/2001 e n° 17270 di repertorio.

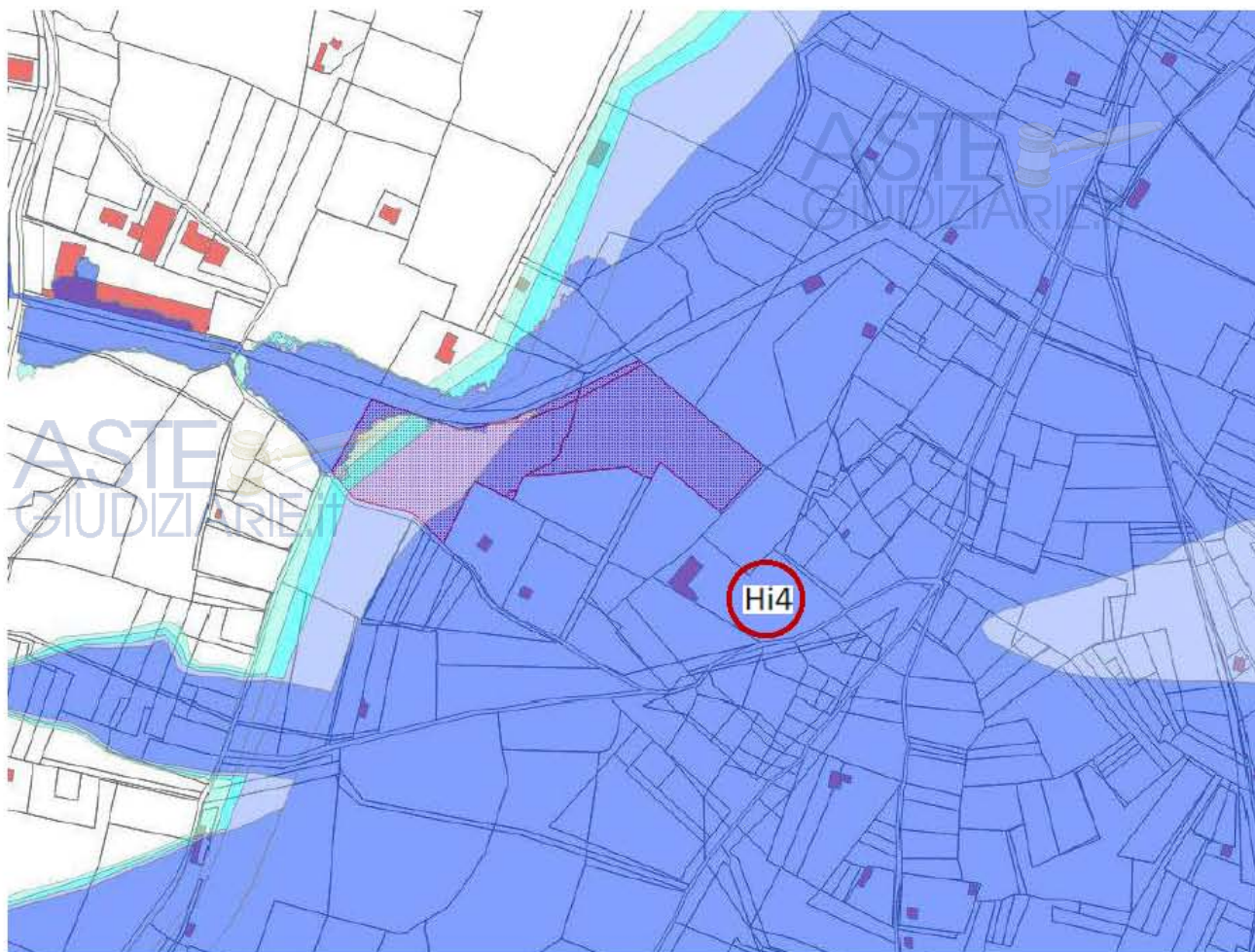
Le aree su cui insistono le particelle di località "Scala e Croccas" ricadono in zona E1 del PUC adottato del comune di Orosei, zona agricola con caratteristica di produzione agricola specializzata, un altro vincolo viene imposto dal Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gran parte delle superfici delle particelle ricadono in zona di massima pericolosità Hi4 del Piano di Assetto Idrogeologico. Di seguito si riporta uno stralcio del P.U.C. e del P.A.I del comune di Orosei oltre ad un inquadramento aero-fotografico:



Inquadramento aero-ortofotografico



Stralcio P.U.C.



Stralcio P.A.I.

METODO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVO

Corpo n° 10

Definita la consistenza e le caratteristiche delle aree, si può passare alla ricerca del più probabile valore venale e di mercato del bene.

Si sono adottati metodi e criteri per la su detta valutazione tenendo presente sia il particolare momento di crisi economica, il reale e probabile grado di commerciabilità del bene, di apprezzamento di mercato oltre che, l'obiettivo da raggiungere, nel richiesto giudizio dell'esperto nella procedura del concordato preventivo.

Si adotterà il metodo cosiddetto di confronto che, nella fattispecie si ritiene il più idoneo, con prezzi ordinari di compravendita verificatesi nella stessa zona e/o zone limitrofe, noti o assunti con apposite indagini e ricerche assunte in loco.

Dalle informazioni acquisite si stima un prezzo medio di €. 4,00/mq. che moltiplicato per la consistenza delle singole particelle ci restituisce il valore venale della particella, valore al lordo delle detrazioni stimate in - €. 2.661,86

Per cui si avrà:

particella 436 mq.	13.674,00 x €/mq. 4,00=	€. 54.696,00
particella 508 mq.	52,00 x €/mq. 4,00=	€. 208,00
particella 509 mq.	11.707,00 x €/mq. 4,00=	€. 46.828,00
particella 516 mq.	380,00 x €/mq. 4,00=	€. 1.520,00
particella 517 mq.	387,00 x €/mq. 4,00=	€. 1.548,00

TOTALE Corpo n° 10

€ 104.800,00

Detrazioni : - € 2.661,86 (valutazione a corpo) per i seguenti oneri:

- Rimessa in pristino stato dei luoghi.

Sommando si ottiene:

€ 104.800,00 - € 2.661,86 =

€ 102.138,14

(diconsi Eurocentoduemilacentotrentotto/14)

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE

Corpo 10 - OROSEI - N.C.T. F°41 - Partic. 436-508-509-516-517

STIMA BENI MOBILI – COMUNE DI OROSEI

arredi d'ufficio – macchinari – attrezzature - automezzi

In data 06 febbraio 2015 e seguenti, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, posti nel **Comune di Orosei**.

Nelle date suindicate, congiuntamente alla Dott.ssa Comm. Mariantonietta Zola e alla presenza dei Sigg. [REDACTED] soci della ditta Lupinu S.r.l. si è proceduto all'inventario e verifica dei beni mobili collocati, sia all'interno che all'esterno del complesso commerciale della ditta Lupinu S.r.l. in località Foiai, nell'abitato di Orosei, dei quali è stata prodotta, per quelli più significativi, la documentazione fotografica di seguito allegata.

I beni mobili in possesso della società edile constano sommariamente in attrezzature varie quali, mobili e arredi d'ufficio, materiale e strumenti tecnico-amministrativo, macchinari elettrici e automezzi di trasporto etc.

Di seguito è stata allegata la tabella con l'indicazione dettagliata dell'elenco dei beni mobili, la descrizione, la quantità, e la stima attuale nello stato in cui si trovano.

Nella valutazione sono stati tenuti in considerazione sia la vetustà del cespite che la sua utilità nel settore di appartenenza, l'apprezzamento in funzione del grado di appetibilità o di deprezzamento per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica.

Riguardo alla stima degli autoveicoli, autocarri macchine movimento terra ecc..., si è tenuto conto del loro stato d'uso e manutenzione (a vista), della percorrenza chilometrica esposta, con particolare riferimento alla data di prima immatricolazione, valutati per comparazione al fine di raggiungere l'obiettivo, nel richiesto giudizio dell'esperto, nella procedura del concordato preventivo.



Fiat Autocarro Ribaltabile qh 90 con gru



Man Autocarro ribaltabile qh 25 con gru



Cardi semirimorchio cassone fisso da Mt 8



Carrello elevatore con forche ORAA284



Carrello elevatore marca Atlet Mod. UHT272

Elenco Voci					
	Descrizione	U. M	Quantità	Valore Stima	Importo
Attrezzatura Commerciale Industriale	Scaffalatura zincata porta pallet altezza Mt 4, N° 3 ripiani	MT	108	€ 50,00	€ 5.400,00
	Scaffalatura zincata porta pallet altezza Mt 6, N° 4 ripiani	MT	255	€ 65,00	€ 16.575,00
	Spalle per cantilever, altezza Mt 6, N° 4 ripiani	Ca d	27	€ 190,00	€ 5.130,00
	Spalle per cantilever, altezza Mt 5, N° 4 ripiani	Ca d	33	€ 135,00	€ 4.455,00
	Scaffalatura leggera, altezza Mt 2	MT	222	€ 16,38	€ 3.635,47
	Scaffalatura leggera, altezza Mt 3, N 4 ripiani	MT	39,6	€ 20,00	€ 792,00
	Scaffalatura leggera, altezza Mt 4, N 5 ripiani	MT	25	€ 24,00	€ 600,00
	Scaffalatura leggera con soppalco a Mt 2,2, altezza totale Mt 4 con 10 ripiani	MQ	198	€ 95,00	€ 18.810,00
	Scaffalatura pesante con soppalco a Mt 2,2, altezza totale Mt 4 con 3 ripiani	MQ	125	€ 88,00	€ 11.000,00
	Scaffalatura per blister, mod tipo supermarket Mt	MT	241	€ 80,00	€ 19.280,00
	Scaffalatura espositiva per listelli legno altezza Mt 2,80	MT	16	€ 78,00	€ 1.248,00
					€ 86.925,47

Elenco Voci						
	Descrizione	Targa	anno immatricolaz.	Quantità	Valore stima	IMPORTO
Attrezzatura e mezzi di sollevamento	Nissan Furgone cabinato qh 7	ZA378BD	1999	1	€ 200,00	€ 200,00
	Man Autocarro ribaltabile qh 25 con gru	BL543RV	2000	1	€ 8.000,00	€ 8.000,00
	Man Autocarro ribaltabile qh 80 con gru, fuso da rottamare	BJ436ZE	1983	1	€ -	€ -
	Fiat Autocarro Ribaltabile qh 90 con gru	BJ546ZE	1992	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	Man trattore stradale con gru	BL544RV	2000	1	€ 13.000,00	€ 13.000,00
	Cardi semirimorchio cassone fisso da Mt 8	AA86941	2000	1	€ 2.835,00	€ 2.835,00
	Cardi semirimorchio cassone fisso da Mt 8	AA86940	2000	1	€ 2.835,00	€ 2.835,00
	Carrello elevatore con forche ORAA284	ORA AA 284	2002	1	€ 791,00	€ 791,00
	Carrello elevatore marca Atlet Mod. UHT272		2002	2	€ 2.500,00	€ 5.000,00
	Carrello elevatore marca Lugli, Mod etxr 23 elettrico da rottamare		1999	2	€ -	€ -
	Carrello elevatore marca Lugli, Mod 405 diesel da rottamare		1987	1	€ -	€ -
	Carrello elevatore marca Lugli, Mod 405 diesel da qh 40		1999	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	Carrello elevatore marca Lugli, Mod 305 diesel da qh 30		1999	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Carrello elevatore marca Lugli, Mod elx 30, elettrico da qh 30		1999	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Carrello elevatore marca Lugli, Mod etx 23 elettrico da qh 23		1999	2	€ 1.500,00	€ 3.000,00
						€ 46.661,00

Elenco Voci					
	DESCRIZIONE	U.M.	Numero	Valore stima	Importo
Arredamenti per ufficio	Scrivania Uffici 60x120	cad	1	€ 50,00	€ 50,00
	Scrivania Uffici 60x180	cad	1	€ 50,00	€ 50,00
	Scrivania Uffici 80x140	cad	3	€ 60,00	€ 180,00
	Scrivania Uffici 80x160	cad	17	€ 80,00	€ 1.360,00
	Scrivania Uffici 80x180	cad	5	€ 85,00	€ 425,00
	Scrivania Uffici 80x250	cad	1	€ 80,00	€ 80,00
	Scrivania Uffici 90x180	cad	2	€ 80,00	€ 160,00
	Scrivania Uffici 90x200	cad	1	€ 100,00	€ 100,00
	Tavolo riunione piccolo	cad	2	€ 100,00	€ 200,00
	Tavolo riunione Mt 6	cad	1	€ 150,00	€ 150,00
	Porta stampante	cad	30	€ 50,00	€ 1.500,00
	Armadio ferro 150xh200	cad	1	€ 75,00	€ 75,00
	Armadio ferro 120xh200	cad	1	€ 49,50	€ 49,50
	Armadio due ante altezza Mt 2,3	cad	2	€ 65,00	€ 130,00
	Armadio due ante altezza Mt 2	cad	13	€ 85,00	€ 1.105,00
	Armadio tre ante altezza Mt 2	cad	1	€ 100,00	€ 100,00
	Armadio quattro ante altezza Mt 2	cad	4	€ 140,00	€ 560,00
	Armadio sei ante altezza Mt 2	cad	5	€ 170,00	€ 850,00
	Armadio due ante altezza Mt 1,5	cad	10	€ 90,00	€ 900,00
	Armadio sei ante altezza Mt 1,5	cad	2	€ 120,00	€ 240,00
	Armadio due ante altezza Mt 0,85	cad	10	€ 60,00	€ 600,00
	Armadio tre ante altezza Mt 0,85	cad	1	€ 70,00	€ 70,00
	Armadio quattro ante altezza Mt 0,85	cad	3	€ 95,00	€ 285,00
	Scaffale a giorno porta documenti altezza Mt 2	cad	4	€ 130,00	€ 520,00
	Cassettiera	cad	30	€ 50,00	€ 1.500,00
	Poltrona uffici	cad	17	€ 30,00	€ 510,00
	Sedia uffici	cad	46	€ 25,00	€ 1.150,00
	Divano attesa 1 posto	cad	14	€ 50,00	€ 700,00
	Divano attesa 2 posto	cad	1	€ 60,00	€ 60,00
	Divano attesa 3 posto	cad	1	€ 70,00	€ 70,00
	sedia sala riunioni	cad	26	€ 30,00	€ 780,00
	BANCONE VENDITE Mt	cad	14,5	€ 91,00	€ 1.319,50
BANCONI CASSA TIPO SUPERMARKET	cad	3	€ 597,00	€ 1.791,00	
Mobile sala riunioni Mt 160x240 h	cad	4	€ 85,00	€ 340,00	
				€ 17.960,00	

Elenco Voci				
	Descrizione	Numero	Valore Stima	Importo
Macchine elettriche e varie	Pressa compatatrice cartone	1	€ 1.800,00	€ 1.800,00
	Cassaforte Bordogna Mt 1x2	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Intestatrice a nastro per travi lamellari	1	€ 1.300,00	€ 1.300,00
	Serbatoio gasolio lt 5000	1	€ 1.650,00	€ 1.650,00
	Idropulitrice	1	€ 750,00	€ 750,00
	Troncatrice taglia listelli dewalt	2	€ 250,00	€ 500,00
	Decespugliatore Castor	1	€ 190,00	€ 190,00
	Sezionatrice verticale per taglio pannelli, lunghezza mm 4200, altezza mm 2080	1	€ 2.700,00	€ 2.700,00
	Pialla per legno	1	€ 2.100,00	€ 2.100,00
	Armadio spogliatoi	9	€ 40,00	€ 360,00
	Prefabbricato monoblocco ad uso ufficio Mt 6x2,20	1	€ 2.800,00	€ 2.800,00
	Estintori	21	€ 30,00	€ 630,00
	Transpalet qh 20	5	€ 450,00	€ 2.250,00
	STAMPANTE SAMSUNG LASER 2571	1	€ 80,00	€ 80,00
	STAMPANTE LASER SAMSUNG ML 347	2	€ 80,00	€ 160,00
	STAMPANTE LASER SAMSUNG ML3310	1	€ 50,00	€ 50,00
	STAMPANTE TERMICA DYMO LABELWR	1	€ 80,00	€ 80,00
	STAMPANTE LASER ML3710 SAMSUNG	1	€ 50,00	€ 50,00
	SCANNER EPSON PERFECTION V370	1	€ 35,00	€ 35,00
	FAX LASER	3	€ 35,00	€ 105,00
	CALCOLATRICI	12	€ 20,00	€ 240,00
	DISTRUGGI DOCUMENTI KOBRA	1	€ 30,00	€ 30,00
	PLASTIFICATRICE H420 A3	1	€ 30,00	€ 30,00
	COMPUTER DELL VOSTRO 260 ST	1	€ 50,00	€ 50,00
	PORTATILE M1530 RED CORE 2 DUO	1	€ 50,00	€ 50,00
	PC PORTATILE DELL M6300	2	€ 50,00	€ 100,00
	PORTATILE 3700 DELL	1	€ 50,00	€ 50,00
	SERVER HP PROLIANT SIEMENS	1	€ 250,00	€ 250,00
			€ 19.390,00	

€ 170.936,47

(diconsi Eurocentosettantamilanovecentotrentasei/47)

VALORE DI MERCATO BENI MOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal confronto della presente stima e la stima proposta dalla società Lupinu S.r.l. emergono delle differenze sulla stima dei singoli corpi a causa delle differenti stime nei prezzi e in alcuni casi anche nella differenza sulla calcolo della consistenza degli immobili.

Le differenze di prezzo di applicazione associato alla differenza in alcuni casi della consistenza degli immobili ha portato ad alcune sensibili differenze nelle stime dei singoli immobili come riportato nella seguente tabella:

<u>Confronto Concordato Lupinu S.r.l.</u>							
Beni Immobili							
<u>Località</u>	<u>Fogli o</u>	<u>mappale</u>	<u>subaltern o</u>	<u>corpo</u>	<u>A) Stima del Perito del Commissario</u>	<u>B) Stima proposta dalla società</u>	<u>Differenze A) - B)</u>
Loc. Foiai	41	1	8	1	€ 2.064.000,00	€ 1.667.832,16	€ 396.167,84
Loc. Foiai	41	1	11	2	€ 382.300,00	€ 329.003,20	€ 53.296,80
Loc. Foiai	41	1	9	3	€ 431.000,00	€ 691.200,00	-€ 260.200,00
Loc. Foiai	41	385	-	5	€ 158.000,00	€ 241.187,00	-€ 83.187,00
Loc. Foiai	41	384	-	6	€ 212.800,00	€ 265.900,00	-€ 53.100,00
Loc. Foiai	41	1	4	7	€ 20.594,01	€ 30.000,00	-€ 9.405,99
Loc. Foiai	41	520	3	8	€ 239.017,49	€ 313.652,00	-€ 74.634,51
Loc. Foiai	41	1	12	9	€ 359.600,00	€ 265.897,00	€ 93.703,00
Scala e Croccas	41	vari		10	€ 102.138,14	€ 524.000,00	-€ 421.861,86
Loc. Foiai		deolizione casotto rappresentanza			-€ 1.917,49		-€ 1.917,49
Beni mobili							
<u>Località</u>	<u>Fogli o</u>	<u>mappale</u>	<u>subaltern o</u>	<u>corpo</u>	<u>A) Stima del Perito del Commissario</u>	<u>B) Stima proposta dalla società</u>	<u>Differenze A) - B)</u>
Loc. Foiai					€ 170.936,47	€ 170.936,00	€ 0,47
Totali					€ 4.138.468,63	€ 4.499.607,36	-€ 361.138,73

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE BENI:

VALORE COMMERCIALE BENI IMMOBILI

- Corpo n. 1.....	€ 2.064.000,00 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 2.....	€ 382.300,00 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 3.....	€ 431.000,00 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 5.....	€ 158.000,00 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 6.....	€ 212.800,00 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 7.....	€ 20.594,01 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 8.....	€ 239.017,49 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 9.....	€ 359.600,00 -	Via G. Deledda - OROSEI
- Corpo n. 10.....	€ 102.138,14 -	Loc. Scala e Croccas - OROSEI
- Deduzione per demolizione casotto dimostrazione prodotti.....	- € 1.917,49	

SOMMANO I BENI IMMOBILI

€ 3.967.532,16

VALORE COMMERCIALE BENI MOBILI

Beni mobili..... € 170.936,47

TOTALE I BENI MOBILI

€ 170.936,47

TOTALE STIMA COMPLESSO AZIENDALE LUPINU S.r.l. € 4.138.468/63

La Maddalena li 26/03/2015

Il Tecnico