
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Sarria Marco, nel Fallimento 12/2017 - omissis

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100
Villetta a schiera ad uso residenziale, in Comune di Nuoro, nella via delle Ginestre n.100. Edificata su tre livelli c con tre lati liberi e quarto lato con muro in comune con immobile gemello adiacente. Con piano seminterrato a di superficie lorda pari a circa mq.60, piano terra con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq. 45, piano primo con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq.50. Con giardino indipendente di superficie pari a circa mq. 300, Ubicata nel quartiere di Città Giardino nella periferia ovest della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1368, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nuoro è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n 37 del 24/07/2009. L'area in oggetto ricade: - in zona B di completamento; - - in zona HG1 - area di pericolosità moderata da frana Hg1 e in area a rischio idraulico moderato Rg1 ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006;

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Lotto 2	11
lotto 2 - Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 2	13
Schema riassuntivo Fallimento 12/2017 - **** Omissis ****	14
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 290.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100	15

All'udienza del 02/10/2019, il sottoscritto Ing. Sarria Marco, con studio in Via Convento, 60 - 08100 - Nuoro (NU), email marcosarria@tiscali.it, PEC marco.sarria@ingpec.eu, Tel. 0784 30 986, Fax 0784 30 986, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100 (Coord. Geografiche: N 40.1366, E 9.28403)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100

DESCRIZIONE

Villetta a schiera ad uso residenziale, in Comune di Nuoro, nella via delle Ginestre n.100. Edificata su tre livelli con tre lati liberi e quarto lato con muro in comune con immobile gemello adiacente. Con piano seminterrato a di superficie lorda pari a circa mq.60, piano terra con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq. 45, piano primo con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq.50. Con giardino indipendente di superficie pari a circa mq. 300, Ubicata nel quartiere di Città Giardino nella periferia ovest della città.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si rimanda all'allegata Relazione notarile del 04/08/2021 a firma del Notaio Cristina Puligheddu.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a ovest con il mappale 1367, a sud con la via delle Ginestre, a Nord con il mappale 1359 e ad est con mappale 1100.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano Seminterrato	50,00 mq	61,62 mq	0,50	30,81 mq	2,30 m	ST
Piano terra zona giorno	31,00 mq	45,50 mq	1	45,50 mq	2,70 m	T
Piano primo zona notte	35,00 mq	50,29 mq	1	50,29 mq	2,70 m	1
Balcone piano terra	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Balcone 1 piano 1	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Balcone 2 piano 1	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
Giardino	300,00 mq	300,00 mq	0,18	54,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				187,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1998 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1368, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,0 vani Rendita € 635,24
Dal 24/06/2009 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 1368, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 127 mq

In titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1368	1		A7	1	6,0 vani	127 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Il locale dove è installato il generatore termico dell'impianto di riscaldamento è accessibile esclusivamente dall'interno del giardino posteriore della proprietà adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Al piano primo, sugli intonaci degli intradossi delle falde inclinate costituenti il solaio di copertura, si evidenziano segni di degrado da attribuire ad infiltrazioni d'acqua piovana.

Le facciate esterne risultano in stato di degrado con formazione di muffe e degrado di rivestimenti pittorici e intonaci

Parti Comuni

L'immobile in oggetto ha impianti e accessi autonomi e non ha parti comuni con altri fabbricati eccezion fatta per il muro divisorio comune al corpo di fabbrica adiacente ed il locale dove è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento ubicato nel giardino posteriore a cavallo del confine tra le due proprietà ed accessibile dalla proprietà adiacente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù o usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato con solai in latero cemento.

Le fondazioni sono realizzate con travi continue e plinti isolati in cemento armato.

I tamponamenti esterni e interni sono realizzati con laterizi forati.

Le pareti esterne ed interne e i solai sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle in ceramica di vario formato e colore.

Gli infissi esterni son del tipo con vetrocamera e dotati di persiane esterne del tipo a lamelle orientabili. Gli infissi interni sono in legno con finiture di vario tipo.

I rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica.

La scala che collega il piano seminterrato è del tipo a chiocciola in struttura metallica.

La scala che collega il piano terra e piano primo è a del tipo a rampe inclinate con struttura in cemento armato.

E' presente l'impianto elettrico del tipo con cavidotto incassato, l'impianto idrico, l'impianto di illuminazione, l'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia autonoma alimentata a propano con distribuzione a radiatori.

Il locale dove è installata la centrale termica è accessibile dal giardino posteriore della proprietà adiacente.

Il giardino circonda su tre lati il fabbricato, al suo interno è ubicata una piccola piscina in disuso.

Essendo l'unità edificata in aderenza a fabbricato gemello sul lato est essa risulta avere tre lati liberi a sud, ovest e nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1970	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo Serra		92305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/1974	5347	4844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/06/1991	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bartolomeo Serra	17/06/1991			174287	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/05/2009	5219	3964
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	16/03/2009	24	963		
Dal 21/06/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/06/2009	6486	4856
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	07/05/2009	3	968		
Dal 25/06/2009	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Goveani	25/06/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/07/2009	8356	6237
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 04/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Nuoro
Iscritto a Nuoro il 01/10/2010
Reg. gen. 10775 - Reg. part. 2516
Quota: 1/1
Importo: € 77.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 54.686,99
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Nuoro
Iscritto a Nuoro il 27/01/2011
Reg. gen. 850 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
Importo: € 348.495,21
A favore di **** Omissis **** - Contro **** Omissis **** - Capitale: € 348.495,21

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Nuoro il 04/08/2015
Reg. gen. 6614 - Reg. part. 5304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis **** - Contro **** Omissis **** - Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nuoro è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n 37 del 24/07/2009.

L'area in oggetto ricade:

- in zona B di completamento;
- in zona HG1 - area di pericolosità moderata da frana Hg1 e in area a rischio idraulico moderato Rg1 ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia n. 175 del 18/06/1990 rilasciata sulla base del progetto approvato nella Commissione Edilizia n.1188/20.

L'immobile realizzato risulta difforme da quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia rilasciata.

A titolo informativo ma non esaustivo si elencano le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato da garage a locale ad uso residenziale con installazione di infissi vetrati in pvc in luogo della serranda metallica;
- incremento volumetrico dell'intero fabbricato riscontrabile dall'aumento della quota della linea di

gronda a monte (da m. 5,40 autorizzati a m. 6,00 misurati) e a valle (da m. 6,60 autorizzati a m. 7,15 misurati).

- modifica del prospetto ovest con realizzazione di tettoia esterna non autorizzata
- realizzazione di nuovo locale caldaia esterno non autorizzato a ridosso del prospetto nord;
- realizzazione nel giardino di piscina non autorizzata;
- realizzazione nel giardino di tettoia non autorizzata:

COSTI E PROCEDURE DI SANATORIA

Per sanare le difformità riscontrate si dovrà predisporre ed inoltrare a mediante tecnico abilitato apposita

Pratica Edilizia presso gli Enti competenti i quali sugli aspetti discrezionali potranno dare:

- Parere favorevole: le opere abusive potranno essere sanate con oblazione;
- Parere sfavorevole: le opere abusive dovranno essere demolite e si dovrà ripristinare l'immobile secondo la C.E. e/o le determinazioni e valutazioni degli stessi Enti competenti.

Nelle vendite esecutive immobiliari, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Il deposito della domanda di concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Si rimanda alla sezione stime per la definizione dei costi di sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli od oneri condominiali

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto ha impianti e accessi autonomi e non ha parti comuni con altri fabbricati eccezion fatta per il muro divisorio comune al corpo di fabbrica adiacente ed il locale dove è installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento ubicato nel giardino posteriore a cavallo del confine tra le due proprietà ed accessibile dalla proprietà adiacente.

Non si è a conoscenza di presenza di oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100
Villetta a schiera ad uso residenziale, in Comune di Nuoro, nella via delle Ginestre n.100. Edificata su tre livelli c con tre lati liberi e quarto lato con muro in comune con immobile gemello adiacente. Con piano seminterrato a di superficie lorda pari a circa mq.60, piano terra con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq. 45, piano primo con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq.50. Con giardino indipendente di superficie pari a circa mq. 300, Ubicata nel quartiere di Città Giardino nella periferia ovest della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1368, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 336.780,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100	187,10 mq	1.800,00 €/mq	€ 336.780,00	100,00%	€ 336.780,00
Valore di stima:					€ 336.780,00

Valore di stima: € 336.780,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale	13097,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	€

Valore finale di stima: € 290.000,00

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

Nuoro, li 13/10/2023

Il C.T.U.
Ing. Sarria Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Lotto 2 - ALL 13 Concessione edilizia 175 del 18_06_1990 CE 1188_20
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL 14 Lotto 2 Cartella edilizia CE 1188_20
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL 15 Lotto 2 Planimetrie CE 1188_20
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL 16 Lotto 2 Relazione CE 1188_20
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 17 Lotto 2 Visura fg. 39 part. 1368 sub. 1 di NUORO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALL 18 Lotto 2 Estratto di mappa catastale fg 39 part 1368
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL 19 Lotto 2 Elaborato Planimetrico fg 39 part 1368
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL 20 Lotto 2 Planimetria fg 39 part 1368 sub 1

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100
Villetta a schiera ad uso residenziale, in Comune di Nuoro, nella via delle Ginestre n.100. Edificata su tre livelli c con tre lati liberi e quarto lato con muro in comune con immobile gemello adiacente. Con piano seminterrato a di superficie lorda pari a circa mq.60, piano terra con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq. 45, piano primo con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq.50. Con giardino indipendente di superficie pari a circa mq. 300, Ubicata nel quartiere di Città Giardino nella periferia ovest della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1368, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Nuoro è il Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n 37 del 24/07/2009. L'area in oggetto ricade: - in zona B di completamento; - - in zona HG1 - area di pericolosità moderata da frana Hg1 e in area a rischio idraulico moderato Rg1 ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico 2006;

Prezzo base d'asta: € 290.000,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 290.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Nuoro (NU) - via delle Ginestre n°100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1368, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	187,10 mq
Stato conservativo:	Al piano primo, sugli intonaci degli intradossi delle falde inclinate costituenti il solaio di copertura, si evidenziano segni di degrado da attribuire ad infiltrazioni d'acqua piovana. Le facciate esterne risultano in stato di degrado con formazione di muffe e degrado di rivestimenti pittorici e intonaci		
Descrizione:	Villetta a schiera ad uso residenziale, in Comune di Nuoro, nella via delle Ginestre n.100. Edificata su tre livelli c con tre lati liberi e quarto lato con muro in comune con immobile gemello adiacente. Con piano seminterrato a di superficie lorda pari a circa mq.60, piano terra con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq. 45, piano primo con zona giorno di superficie lorda pari a circa mq.50. Con giardino indipendente di superficie pari a circa mq. 300, Ubicata nel quartiere di Città Giardino nella periferia ovest della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari.		

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A NUORO (NU) - VIA DELLE GINESTRE N°100

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Nuoro
Iscritto a Nuoro il 01/10/2010
Reg. gen. 10775 - Reg. part. 2516
Quota: 1/1
Importo: € 77.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.686,99

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Nuoro il 04/08/2015
Reg. gen. 6614 - Reg. part. 5304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura