



**Geom. Aldo Astolfi**



## **Tribunale di MILANO**

### Liquidazione Controllata del patrimonio

N.R.G. 58/2023

██████████

#### **Indice**

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate .....	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN MEANA SARDO (NU) .....	6
2.1	Descrizione e la consistenza .....	6
2.2	Dati catastali:.....	11
2.3	Confini .....	11
2.4	Stato di possesso .....	11
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico .....	13
2.6	La provenienza .....	13
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	13
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	13
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	14

---

## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla procedura liquidatoria del patrimonio della signora [REDACTED]. Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori



---

## 2. BENE IMMOBILE IN MEANA SARDO (NU)

### 2.1 Descrizione e la consistenza

Trattasi di fabbricato di remota costruzione sito in Meana Sardo viale Europa al civico 3. L'edificio originario è stato oggetto di permesso di costruzione ai fini dell'ampliamento e formazione del tetto di copertura nel 1973, detta pratica ha portato all'attuale consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente. Successivamente, nel 1988, la proprietà presentò domanda di sopralzo, andando a costituire una nuova unità immobiliare. Detto sopralzo ha apportato delle modifiche anche al subalterno 2 (oggetto della presente). Il "piano terra ampliato" rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo è comunque differente da quanto rappresentato nella scheda attuale in banca dati dell'agenzia delle entrate della Provincia di Nuoro sezione territorio, planimetria depositata con variazione 144413 del 22/08/2008. Lo stato di fatto, dunque è difforme sia alla rappresentazione catastale che da quella dell'ultimo titolo edilizio (si specifica che la consistenza è rappresentata nella concessione edilizia 15 del 1988, successivamente sono state presentate due pratiche edilizie che riguardavano la modifica della facciata, con la quale sono state autorizzate le due aperture lato viale Europa, e l'autorizzazione edilizia 21 del 2008 con la quale si dichiarava un tavolato a chiusura della scala). L'attuale scheda catastale rappresenta il locale ripostiglio tra le camere da letto come un unico vano senza distinzione di altezza. La chiusura della scala di accesso al piano superiore, autorizzata con pratica del 2008, ha fatto sì che nel ripostiglio si creassero un'altezza al di sotto del pianerottolo di circa 1,30m, il lato sinistro del ripostiglio da 1,30 a soffitto, segue infatti la rapa di accesso al piano superiore. A parere dello scrivente andrebbe presentata variazione catastale con la definizione delle altezze corrette, ad oggi indicata di 2,90m. Di seguito si segnalano le difformità del titolo edilizio rispetto allo stato di fatto:

- apertura del "locale di sgombero", prospiciente viale Europa, chiusa;
- manca la finestra di fronte alla porta di ingresso;
- chiusa la porta di accesso alla camera a sinistra dell'ingresso (nel permesso del 2008 non è rappresentata la chiusura, ma in nessuna pratica è stata dichiarata la modifica);
- alienata parte della terrazza alla zona giorno con serramenti. La porzione unita è di circa 4,62m x 1,80 m;
- presenza di camino in muratura in soggiorno;
- il vano "cucinino" è diviso in due, la parte lato terrazza è accessibile dalla porzione alienata del terrazzo ed ha altezza inclinata che segue la copertura del corpo che occupa parte del

---

terrazzo (superficie da stralciare dalla consistenza del terrazzo) questa porzione ha quota di calpestio più bassa di tre alzate rispetto al soggiorno;

- l'altra porzione di cucino ha accesso dalla camera da letto. Il divisorio lato soggiorno dal disegno dovrebbe essere in muratura, invece ha una finestratura in alluminio, senza possibilità di accesso;

- la camera da letto non ha finestre, dall'elaborato grafico in corrispondenza di quello che doveva essere l'affaccio alla terrazza (inglobata nella cucina) doveva essere realizzata una finestra sulla scheda catastale è correttamente rappresentata l'apertura su viale Europa autorizzata nel 2008;

- nel ripostiglio è rappresentata una scala da 7 alzate, demolita, sulla parete opposta l'altezza interna segue una rampa di scale (di altra unità) che da accesso al piano superiore dalla strada;

- manca porzione di terrazza sul lato corto del soggiorno di circa 7,10 m x 0,60 m;

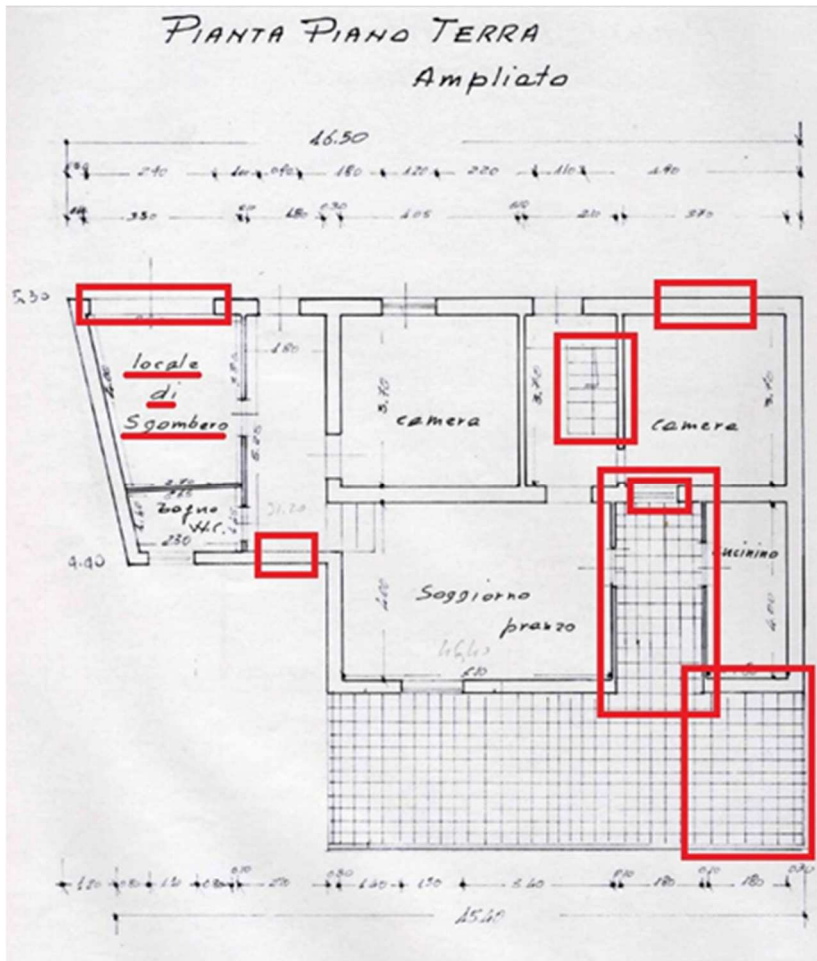
- una porzione di terrazza definita di proprietà è occupata da un corpo che non è accessibile dal piano, si desume debba essere di proprietà del piano inferiore;

La scheda catastale, invece, rappresenta la consistenza, intesa come "cubatura", dell'immobile più in linea allo stato di fatto. Risulta comunque differente la distribuzione degli spazi interni, mancano i divisori nel locale cucina, manca il tavolato del disimpegno, non è segnata l'apertura di accesso ad uno dei locali della cucina. Sono rappresentate inoltre delle aperture che non hanno corrispondenza sul posto. Manca invece la rappresentazione della finestra di fronte all'ingresso;

Lo scrivente considera, ad ogni modo, l'unità immobiliare al rustico, come peraltro viene definita nel permesso del 2008, in quanto il titolo edilizio presentato è di fatto scaduto e non è stata dichiarata la fine lavori. La natura dell'immobile impone necessariamente un adeguamento degli impianti e l'ultimazione dei lavori. Si provvederà all'attribuzione del valore medio di compravendita in base ad un'analisi di mercato, scontandone le opere utili all'ultimazione dei lavori e delle spese tecniche. Per la porzione di terrazza accorpato si considererà la rimozione del serramento e la demolizione del parapetto in muratura. Le opere verranno considerate, inoltre, comprese dei ripristini per la regolarizzazione.

Di seguito le difformità edilizie indicate sulle planimetrie allegate ai titoli edilizi, si allega infatti pianta piano terra Ampliato della Concessione di Opere di Edilizia numero 15 del 1988 al protocollo 756 del comune di Meana Sardo. Si allegano anche il prospetto di progetto Concessione Edilizia 18/2000 prot. 2067 e la pianta relativa all'autorizzazione per la chiusura del vano scale.

Planimetria C.E. 15/1988



Prospetto C.E. 18/2000











## 2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà così composta:

Comune di Meana Sardo (NU), NCEU, foglio 18, viale Europa 3 :

- **mappale 1233 subalterno 2**, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, RC Euro 361,52.

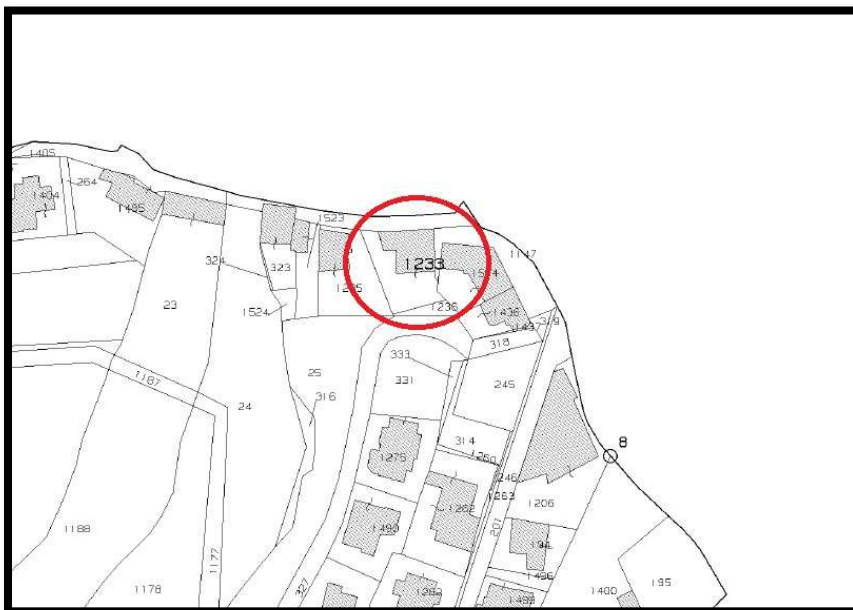
## 2.3 Confini

Si descrivono i confini dell'unità immobiliare: lati Nord, Ovest e Sud con area (giardino) comune mappale 1627, lato Est con altro appartamento (sub 2).

## 2.4 Stato di possesso

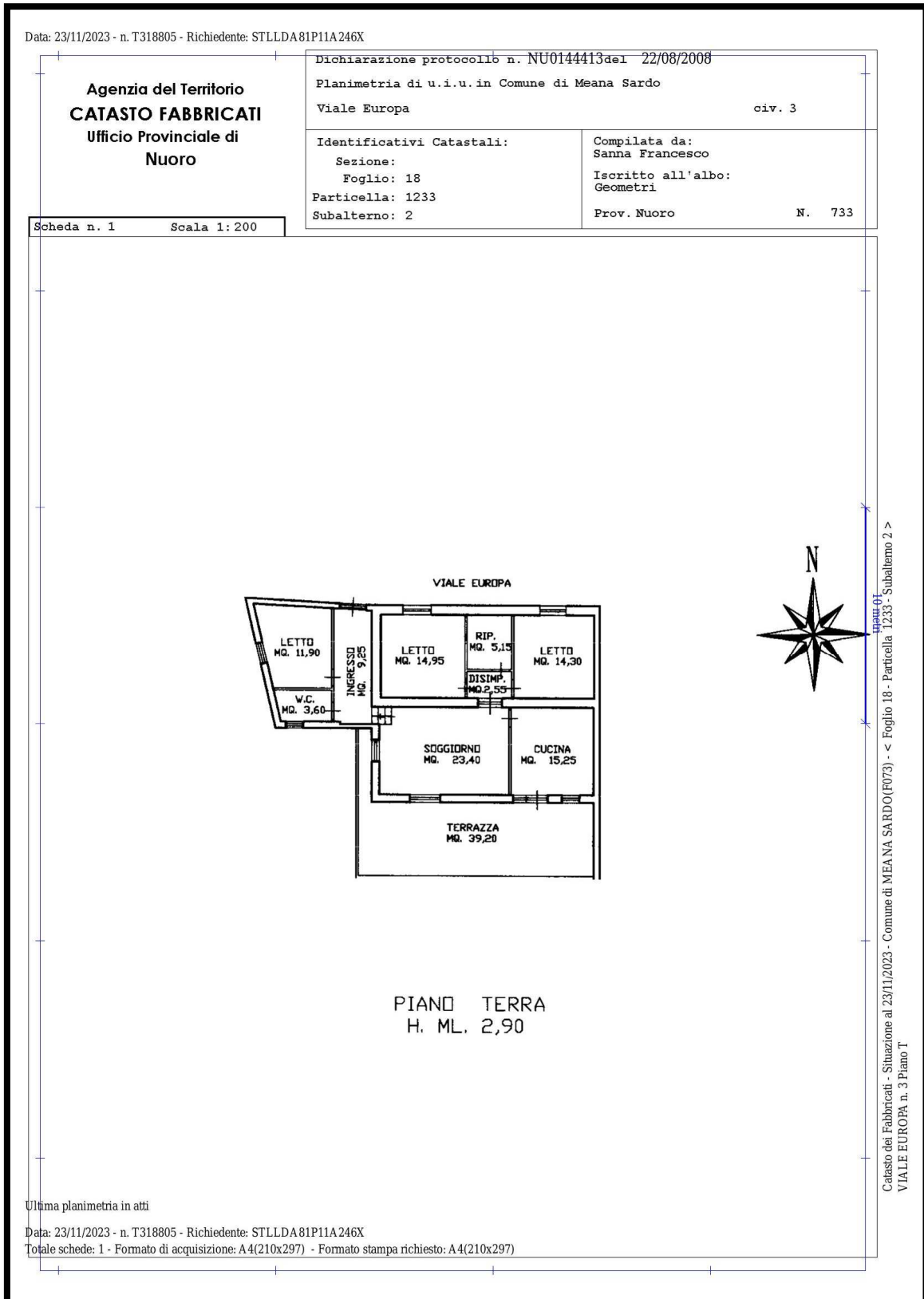
Gli immobili sono attualmente liberi da persone e cose.

### ESTRATTO DI MAPPA





PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 1233 sub 2



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -

---

## 2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi depositati in Comune di Meana Sardo:

- Permesso di costruzione Pratica Edilizia 47/1973 Licenza Edilizia 47/1973;
- Concessione per la esecuzione di opera di edilizia n. 15 anno 1988 prot 756;
- Concessione Edilizia n. 18/2000 protocollo 2067 del 12/05/2000;
- Autorizzazione Edilizia n. 21/2008 protocollo 3391 del 28/08/2008.

## 2.6 La provenienza

Successione apertasi in data 3.11.2007, registrata c/o l'Ufficio del Registro di Nuoro il 7.05.2008 al nr. 55 Vol. 948 e trascritta, a Nuoro, in data 27.06.2008 ai n.ri 7650/5505;

Atto di divisione del 4.11.2008 nr. 169171 Repertorio Notaio Enrico Dolia di Cagliari, trascritto, a Nuoro, in data 2.12.2008 ai n.ri 13924/10337.

## 2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- Ipoteca giudiziale nn. 8501/852 del 25.07.2022 (sentenza di condanna del 20.04.2022 n. 1383 Repertorio Corte di Appello del Tribunale di Milano);

a favore: ██████████

contro: ██████████

somma iscritta: Euro ██████████

somma capitale: Euro ██████████

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio** nn. 12614/10107 del 6.11.2023 (atto giudiziario del 15.06.2023 n. 58 Repertorio Tribunale di Milano);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO EX ART. 270 CCI - ██████████

contro: URAS DANIELA.

## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia. Si precisa che l'indagine è stata estesa ai comuni limitrofi non trovando comparabili nel territorio comunale di Meana Sardo.

fonte homepal.it:

Umberto Atzara, casa indipendente mq 330, € 99.000, €/mq 300,00;

via San Giorgio, Ruinas mq 140 € 50.000, €/mq 357,14;

via Vittorio Emanuele II, Asuni 190mq, € 90.000, €/mq 473,00

Valore medio riscontrato: 376,71 €/mq

Il borsino immobiliare fissa i valori per le abitazioni di 2° fascia valori compresi tra i 440,00 €/mq e 483,00 €/mq. Visionati anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate con ultima quotazione al primo semestre del 2023. Per la zona B3, Centrale/Centro Abitato per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione definisce valore minimo 390,00€/mq e valore massimo 580,00 €/mq. Visto l'immobile oggetto della presente e fatte le dovute considerazioni raffrontando tutte le fonti citate lo scrivente ritiene congruo attestarsi ai 300,00€/mq. Le superfici verranno desunte dagli elaborati grafici a disposizione, adattati, con software di disegno tecnico, alle misure rilevate in fase di sopralluogo. Nella tabella di seguito si riassumono le superfici ragguagliate ed i valori:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
Fog. 18 m. 1233 sub 2	Abitazione	125,68	1,00	125,68	150,00	18.852,00
	Terrazza	32,40	0,25	8,10	150,00	1.215,00
					<b>TOTALE</b>	<b>20.067,00</b>

Dal valore vengono detratte le spese di sanatoria relative alle difformità interne che comprensive di pratica edilizia si quantificano in € 5.000,00. Si conteggia comunque la porzione di terrazza occupata dalla copertura di piano inferiore in quanto di proprietà per la quale a parere dello scrivente è giusto rivalersi sul proprietario del piano che ha alienato la porzione senza titolo. Per quanto detto il valore dell'immobile è di 15.067,00 € approssimato per difetto a € 15.000,00

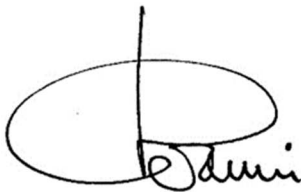
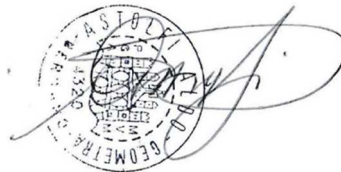
### 3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 27/02/2024

Avacos s.r.l.

Astolfi Geom. Aldo

**Geom. Aldo Astolfi**

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -