

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murgia Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale ubicato a Bitti (NU) - Via Diego Mele n. 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Lastrico solare ubicato a Bitti (NU) - Via Colonnello Palmas n. 2 .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15

Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti .....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 03/04/2019, il sottoscritto Ing. Murgia Francesca, con studio in Via Salvo D'acquisto, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email [murgiafrancesc@tiscali.it](mailto:murgiafrancesc@tiscali.it); [murgiafrancesc1@gmail.com](mailto:murgiafrancesc1@gmail.com), PEC [francesca.murgia2@ingpec.eu](mailto:francesca.murgia2@ingpec.eu), Tel. 346 6102870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Bitti (NU) - Via Diego Mele n. 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Bitti (NU) - Via Colonnello Palmas n. 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BITTI (NU) - VIA DIEGO MELE N. 2**

---

L'immobile oggetto di perizia è costituito da uno stabile composto da un piano seminterrato parzialmente soppalcato, costituito da una parte destinata a laboratorio artigianale ed un'altra destinata ad abitazione.

Il fabbricato, posto in località collinare, confina nella parte a monte interrata, con la Via Colonnello Palmas, mentre a valle con la Via Diego Mele.

L'immobile è ubicato in zona periferica del paese di Bitti, ma nel contempo dallo stesso risultano accessibili agevolmente tutti i servizi: municipio, scuole, poste, attività commerciali e di svago.

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

### **BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BITTI (NU) - VIA COLONNELLO PALMAS N. 2**

---

Il fabbricato sul quale è ubicato il lastrico solare oggetto di perizia è formato da un solo piano seminterrato.

Il fabbricato, posto in località collinare, confina nella parte a monte interrata, con la Via Colonnello Palmas dalla quale si ha accesso diretto al lastrico solare in oggetto, mentre a valle con la Via Diego Mele.

L'immobile è ubicato in zona periferica del paese di Bitti, ma nel contempo dallo stesso risultano accessibili agevolmente tutti i servizi: municipio, scuole, poste, attività commerciali e di svago.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Bitti (NU) - Via Diego Mele n. 2



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

---

L'immobile oggetto di stima risulta distinto al N.C.E.U. al foglio 59, mappale 188, sub. 1.

Esso confina: a nord con la Via Colonnello Palmas, e proseguendo in senso orario ad est con il mappale 157 di altra proprietà, a sud con la via Diego Mele, ad ovest con il mappale 186 sempre di altra proprietà.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato industriale	133,00 mq	143,65 mq	1,00	143,65 mq	5,20 m	S1
Fabbricato industriale	22,50 mq	25,40 mq	1,00	25,40 mq	2,80 m	S1
Fabbricato industriale	44,50 mq	61,90 mq	1,00	61,90 mq	2,70 m	S1
Fabbricato industriale	20,60 mq	24,50 mq	1,00	24,50 mq	3,05 m	S1
Soppalco abitabile	44,50 mq	54,30 mq	0,80	43,44 mq	2,40 m	S1
Soppalco non abitabile	20,60 mq	24,50 mq	0,15	3,67 mq	1,95 m	S1
Soppalco non abitabile	22,50 mq	25,40 mq	0,15	3,81 mq	2,15 m	S1
Abitazione	60,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,00 m	S1
Soppalco abitabile	63,00 mq	77,50 mq	0,80	62,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>441,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>441,37 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'intero bene attualmente risulta già diviso in due parti: si ha una porzione di immobile, con accesso indipendente dalla Via Diego Mele, utilizzata come falegnameria, ed un altro, anch'esso indipendente, destinato urbanisticamente e catastalmente come laboratorio annesso all'attività artigianale della falegnameria, utilizzato invece come abitazione.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/03/2003</b> al <b>05/07/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 188, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 239.082,00 Piano S1-S2

I titolari catastali 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
	59	188	1		D7				2390,82	S1-S2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato sia con la planimetria catastale di riferimento che con la planimetria allegata all'ultima autorizzazione sussiste una parziale difformità.

La difformità riguarda l'area denominata catastalmente come laboratorio: è stato chiuso l'accesso diretto dalla " falegnameria sala lavoro", è stato realizzato al "piano 2° seminterrato" un bagno cieco ed è stata spostata la posizione della scala d'accesso al soppalco "piano 1° seminterrato" ove, oltre agli ambienti denominati "bagno e ufficio" sono state create altre tre camere.

L'aggiornamento catastale potrà essere eseguito a seguito di nuova autorizzazione edilizia per la variazione di opere interne ed eventuale cambio di destinazione d'uso.

### PATTI

In data 1 settembre 2013, tra l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè figlio della stessa proprietaria dell'immobile, è stato stipulato un contratto d'affitto mediante scrittura privata, per una durata di anni dodici con decorrenza dal 01/09/2013 e scadenza in data 31/08/2025.

Tale documento è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate - ufficio di Nuoro in data 2 settembre 2013 al n. 2816 serie 3°.

### STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato utilizzato attualmente come falegnameria dall'attuale affittuario è stato edificato nei primi anni '90, e risulta conforme, dal punto di vista volumetrico e della distribuzione interna degli ambienti, agli elaborati urbanistici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Bitti e all'elaborato catastale, ad eccezione di una porzione della sala lavoro della superficie netta di circa mq 22,50 successivamente soppalcata mediante travi e tavolato in legno agevolmente removibili.

L'ambiente risulta copiosamente occupato da macchinari e materiale anche non prettamente inerente l'attività svolta all'interno dei locali.

Il servizio igienico risulta fatiscente, privo di porte ed utilizzato come deposito di materiale vario come pure gli ambienti destinati ad ufficio, ripostiglio ed essiccatoio.

All'intradosso del solaio e lungo la parete controterra sono evidenti copiose tracce d'umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua rispettivamente dal solaio di copertura, con evidenti lesioni del soprastante manto di impermeabilizzazione, e dal terreno a ridosso del muro perimetrale.

La porzione di fabbricato destinata a laboratorio, attualmente risulta utilizzata come abitazione: al piano terra è presente un'ampia zona giorno ed un bagno cieco, al piano superiore soppalcato sono presenti tre ampie camere ed un bagno, di recente realizzazione, divisi mediante paramenti in cartongesso ed in alcuni ambienti è presente un controsoffitto in legno.

Anche in questo caso sono evidenti le tracce di umidità derivanti dalle infiltrazioni d'acqua dovute alle problematiche descritte in precedenza.

### PARTI COMUNI

Non è presente alcuna parte comune.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto risulta costituito da due prospetti liberi, uno controterra e un'altro in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto per la realizzazione di un locale artigianale ad uso falegnameria si evince quanto segue:

il fabbricato è stato realizzato con una struttura mista: fondazioni in calcestruzzo cementizio semplice, e struttura in elevazione intelaiata realizzata mediante plinti, pilastri, travi e cordoli di coronamento in calcestruzzo armato.

I muri perimetrali portanti costituiti da due file di blocchi di cemento dello spessore di cm 20 con interposta camera d'aria.

Il solaio di copertura piano realizzato mediante travetti prefabbricati e pignatte in laterizio dello spessore di cm 20, con soprastante caldana di cemento di cm 4 e finitura con un manto impermeabile.

Tutte le superfici interne verticali compreso l'intradosso del solaio di copertura risultano intonacate e tinteggiate, come pure i prospetti esterni.

Lungo la parete controterra e l'intradosso del solaio di copertura sono visibili diffuse macchie d'umidità, con fenomeni di sfarinamento e distacco di intonaco dovuti a problematiche di infiltrazioni d'acqua dall'esterno.

Il pavimento interno è del tipo industriale.

L'accesso al locale artigianale si ha dalla Via Diego Mele mediante due grandi saracinesche metalliche oltre le quali sono presenti delle porte finestre vetrate in legno. Lungo lo stesso prospetto sono presenti due grandi finestre in legno con grata metallica esterna.

Nei locali sono funzionanti sia l'impianto elettrico che quello idrico-fognario.

Il locale ampliamento realizzato successivamente a quello artigianale ed attualmente utilizzato come abitazione, ha una fondazione realizzata mediante cordolo di collegamento in calcestruzzo armato, vespaio in pietrame e successivo massetto in cls.

La muratura portante perimetrale è stata realizzata in blocchi di cemento dello spessore di cm 30, ed il solaio piano di copertura è del tipo misto in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, soprastante caldana e successiva impermeabilizzazione all'estradosso.

Internamente ed esternamente le pareti verticali e l'intradosso del solaio risultano intonacate e tinteggiate.

Il piano terra, destinato a zona giorno, ove è presente una zona soggiorno ed una cucina, risulta pavimentato con un parquet in legno, mentre nel bagno cieco è presente una pavimentazione in grès porcellanato. In quest'ultimo sono presenti tutti i sanitari: wc, lavabo, bidet, piatto doccia.

Il piano superiore soppalcato, realizzato con travi e tavolato in legno, è accessibile tramite una scala a giorno priva di ringhiera.

In questo piano sono presenti tre grandi camere, di cui due finestrate ed un bagno anch'esso con finestra aggettante la Via Diego Mele.

In alcune camere è presente un controsoffitto con listelli di legno. Le finiture del bagno risultano di recente realizzazione: è presente il wc, il bidet, il lavabo ed un piatto doccia comprensivo di box in cristallo.

L'impianto idrico, fognario ed elettrico risultano funzionanti.

Non sono presenti gli infissi interni, mentre quelli esterni di recente realizzazione sono in legno con vetrocamera e portelloni esterni in legno.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ivi residente in Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di scrittura privata d'affitto dell'immobile a partire dalla data del 01/09/2013 per la durata di anni 12, registrata presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio di Nuoro in data 2 settembre 2013, atto n. 2816, serie 3°.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
Dal 22/03/1990 al 04/07/2019	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sau Antonino	07/03/1990	141585	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/03/1990	2669	2180
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 05/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Nuoro il 18/12/1991  
Reg. gen. 10387 - Reg. part. 1520  
Importo: € 72.303,96  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Sau Antonino  
Data: 20/11/1991  
N° repertorio: 158481
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 16 D. LGS N. 46 DEL 26/02/1999 - NUOVA FORMULAZIONE DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 13/01/2006  
Reg. gen. 383 - Reg. part. 39  
Importo: € 93.240,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Nuoro il 23/11/2011  
Reg. gen. 12097 - Reg. part. 1890  
Importo: € 144.607,93  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Sau Antonino  
Data: 20/11/1991  
N° repertorio: 158481

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Nuoro il 22/03/1990

Reg. gen. 2669 - Reg. part. 2180

Quota: 1/1

Note: Acquisto di lotto di terreno edificabile da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito nel Comune di Bitti, regione "Su Meraculu", identificato al Catasto Terreni al foglio 59, mappale 156 della superficie di mq 360.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Nuoro il 07/01/2019

Reg. gen. 104 - Reg. part. 74

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Bitti è dotato di Piano di fabbricazione e Norme di attuazione aggiornate al 28/12/1989 in base alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale con nota n. 4219 del 06/12/1989.

l'immobile in oggetto si trova ubicato in zona "B" del vigente strumento urbanistico del Comune di Bitti.

### 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 risulta agibile.

-Concessione per l'esecuzione delle opere

Pratica n. 5/90 del 19/02/1990

Proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Richiesta presentata da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

per l'esecuzione dei lavori di: Costruzione di un locale artigianale ad uso falegnameria.

-Concessione per l'esecuzione delle opere

Pratica n. 52/99 del 23/11/1999

Proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Richiesta presentata da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

per l'esecuzione dei lavori di: Ampliamento di un locale da destinare a laboratorio per la lavorazione del legno.

-Certificato di agibilità n. 02/2003

Proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Concessione edilizia n. 05/90 del 19/02/1990



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato sia con la planimetria catastale di riferimento che con la planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia (C.E. n. 52/99 del 23/11/1999) sussiste una parziale difformità.

La difformità riguarda l'area denominata catastalmente come laboratorio: è stato chiuso l'accesso diretto dalla " falegnameria sala lavoro", è stato realizzato al "piano 2° seminterrato" un bagno cieco ed è stata spostata la posizione della scala d'accesso al soppalco "piano 1° seminterrato" ove, oltre agli ambienti denominati "bagno e ufficio" sono state create altre tre camere.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica per il locale ampliamento utilizzato attualmente come abitazione, per le opere e la destinazione d'uso eseguiti in difformità, sarebbe necessario avviare una pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Bitti.

L'aggiornamento catastale potrà essere eseguito a seguito di nuova autorizzazione edilizia per la variazione di opere interne ed eventuale cambio di destinazione d'uso.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al nuovo progetto di accertamento di conformità e cambio di destinazione d'uso comprensivo di eventuali relazioni specialistiche, pratica per l'agibilità, successiva variazione catastale e oneri di oblazione. Calcolato a Forfait = € 5.000,00

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Bitti (NU) - Via Colonnello Palmas n. 2



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

Il lastrico solare oggetto di stima risulta distinto al N.C.E.U. al foglio 59, mappale 188, sub. 2.

Esso confina: a nord con la Via Colonnello Palmas, e proseguendo in senso orario ad est con il mappale 157 di altra proprietà, a sud con la via Diego Mele, ad ovest con il mappale 186 sempre di altra proprietà.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq		T
Lastrico solare	323,00 mq	323,00 mq	0,10	32,30 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,55 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2003 al 05/07/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 59, Part. 188, Sub. 2 Categoria L, Cons. 348 Piano T

I titolari catastali 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
	59	188	2		L		348			T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Il lastrico solare funge attualmente come copertura al fabbricato sottostante a destinazione artigianale. Sono presenti, lungo i lati aggettanti la Via Diego Mele dei parapetti in blocchi di calcestruzzo per un'altezza di circa cm 90. Lungo il lato sulla Via Colonnello Palmas sono presenti i ferri di richiamo del muro di contenimento in calcestruzzo armato sottostante come pure quelli dei pilastri posti al centro della struttura. La superficie dell'estradosso si presenta parzialmente impermeabilizzata: si rilevano vaste zone scoperte ed avvallamenti del massetto per le pendenze in cui sono evidenti i ristagni d'acqua piovana.

## PARTI COMUNI

Non è presente alcuna parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lastrico solare oggetto di stima funge da copertura ad un immobile avente prospetti liberi, uno controterra e un'altro in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà.

Dalla relazione tecnica di progetto dell'edificio si evince quanto segue:

il fabbricato è stato realizzato con una struttura mista: fondazioni in calcestruzzo cementizio semplice, e struttura in elevazione intelaiata realizzata mediante plinti, pilastri, travi e cordoli di coronamento in calcestruzzo armato.

I muri perimetrali portanti costituiti da due file di blocchi di cemento dello spessore di cm 20 con interposta camera d'aria.

Il solaio di copertura piano realizzato mediante travetti prefabbricati e pignatte in laterizio dello spessore di cm 20, con soprastante caldana di cemento di cm 4 e finitura con un manto impermeabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1990 al 04/07/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sau Antonino	07/03/1990	141585	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/03/1990	2669	2180
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 05/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Nuoro il 18/12/1991  
Reg. gen. 10387 - Reg. part. 1520  
Importo: € 72.303,96  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Sau Antonino  
Data: 20/11/1991  
N° repertorio: 158481
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 16 D. LGS N. 46 DEL 26/02/1999 - NUOVA FORMULAZIONE DEL DPR 602/73  
Iscritto a Nuoro il 13/01/2006  
Reg. gen. 383 - Reg. part. 39  
Importo: € 93.240,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Nuoro il 23/11/2011  
Reg. gen. 12097 - Reg. part. 1890  
Importo: € 144.607,93

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Sau Antonino  
Data: 20/11/1991  
N° repertorio: 158481



### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Nuoro il 22/03/1990  
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 2180  
Quota: 1/1

Note: Acquisto di lotto di terreno edificabile da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito nel Comune di Bitti, regione "Su Meraculu", identificato al Catasto Terreni al foglio 59, mappale 156 della superficie di mq 360.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Nuoro il 07/01/2019  
Reg. gen. 104 - Reg. part. 74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Bitti è dotato di Piano di fabbricazione e Norme di attuazione aggiornate al 28/12/1989 in base alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale con nota n. 4219 del 06/12/1989. L'immobile in oggetto si trova ubicato in zona "B" del vigente strumento urbanistico del Comune di Bitti.

### 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.

-Concessione per l'esecuzione delle opere

Pratica n. 5/90 del 19/02/1990

Proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Richiesta presentata da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

per l'esecuzione dei lavori di: Costruzione di un locale artigianale ad uso falegnameria.

-Concessione per l'esecuzione delle opere

Pratica n. 52/99 del 23/11/1999

Proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Richiesta presentata da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

per l'esecuzione dei lavori di: Ampliamento di un locale da destinare a laboratorio per la lavorazione del legno.

-Certificato di agibilità n. 02/2003

Proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Concessione edilizia n. 05/90 del 19/02/1990



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Esaminando la documentazione allegata all'ultimo progetto di ampliamento "per la realizzazione di un locale da destinare a laboratorio per la lavorazione del legno", di cui alla C.E. 52/99 del 23/11/1999, è possibile usufruire di una volumetria residua pari a mc 482,11.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 1

- **Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Bitti (NU) - Via Diego Mele n. 2**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da uno stabile composto da un piano seminterrato parzialmente soppalcato, costituito da una parte destinata a laboratorio artigianale ed un'altra destinata ad abitazione. Il fabbricato, posto in località collinare, confina nella parte a monte interrata, con la Via Colonnello Palmas, mentre a valle con la Via Diego Mele. L'immobile è ubicato in zona periferica del paese di Bitti, ma nel contempo dallo stesso risultano accessibili agevolmente tutti i servizi: municipio, scuole, poste, attività commerciali e di svago.

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 188, Sub. 1, Categoria D7*

*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)*

*Valore di stima del bene: € 127.555,00*

### PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, con riferimento all'attualità, per poter procedere alla sua alienazione.

#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Com'è noto l'OMI studia il mercato suddividendolo in zone omogenee, e ne analizza gli andamenti servendosi di alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);

IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Nel 2019 le compravendite nei settori non residenziali sono complessivamente in calo.

#### METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Il criterio di stima che, tuttavia, garantisce la maggiore attendibilità del risultato è quello sintetico-comparativo o diretto che si fonda sulla analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, si è ipotizzata la vendita della medesima nell'attuale stato di conservazione e manutenzione.

#### SCelta DEL CAMPIONE

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'inserire tale immobile nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con esso.

Ciò considerato, sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- valori da listini immobiliari pubblicati da operatori specializzati, fra i quali, in primo luogo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia;
- offerte di vendita di immobili, attraverso siti internet dedicati e da riviste specializzate;
- dati storici acquisiti direttamente da transazioni effettuate su unità immobiliari libere e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato ricercato ai fini della presente valutazione è quello delle unità immobiliari a destinazione produttiva; pertanto sono state esperite indagini relative ad immobili di analoga destinazione, collocati nella zona OMI in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare, o in zone limitrofe assimilabili.

#### Stima di riferimento n. 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari:

(Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2)

Provincia: NUORO

Comune: BITTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: PRODUTTIVA

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Tipologia edilizia OMI: capannoni tipici

**Superficie omogenea dell'immobile: mq 441,37**

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato OMI minimo (€/mq): 350,00

Valore di mercato OMI massimo (€/mq): 450,00

Valore medio unitario in condizioni ottimali: €/mq 400,00

**Valore dell'immobile in condizioni ottimali: € 176.548,00**

Stima di riferimento n. 2

Il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto" si fonda su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo.

Si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di sofferenza del mercato immobiliare ed in particolare degli immobili aventi destinazione artigianale nel territorio di Bitti, pertanto si è utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili a destinazione artigianale siti a Bitti e frazioni limitrofe con caratteristiche similari risulta pari ad **€/mq 280,00**.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Il procedimento in esame, ossia considerando le due stime di riferimento, si basa su una semplice considerazione: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

VALORE UNITARIO DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Tutto quanto sopra premesso, sulla base del criterio di stima sintetico per comparazione, si è pertanto tenuto conto d'ogni elemento intrinseco ed estrinseco in proprio possesso e che poteva avere qualche influenza sul giudizio di stima, rapportato i prezzi medi ordinari praticati nella zona per beni similari o comunque riconducibili per analogia a quelli in esame e considerato, in particolar modo, lo stato manutentivo, le caratteristiche ubicazionali, di localizzazione specifica e di consistenza.



**RIEPILOGO DEI CALCOLI**

Superficie ragguagliata: mq 441,37

Prezzo medio di riferimento: €/mq 340,00

Applicando una percentuale di deprezzamento sullo stato reale dell'immobile pari al 15%, si avrà un **valore unitario medio  $V_m$ : €/mq 289,00****VALORE FINALE**

Considerata la superficie dell'unità immobiliare oggetto della stima e il valore unitario precedentemente ricavato, si determina il valore finale come riportato di seguito:

 **$V_{ia}: (\text{€/mq } 289,00) \times (\text{mq } 441,37) = \text{€ } 127.555,93$** **valore arrotondato: € 127.555,00**

In ultima analisi, poiché nel caso in esame si tratta di un locale commerciale dall'avviamento consolidato, sarebbe opportuno tener conto del valore aggiuntivo determinato dall'esercizio continuo e accurato della gestione esistente.

A causa della difficoltà di un mercato immobiliare poco fiorente nel paese di Bitti, si ritiene opportuno confermare il valore unitario ottenuto in analisi.

Si stimano inoltre gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad: € 5.000,00

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato industriale Bitti (NU) - Via Diego Mele n. 2	441,37 mq	289,00 €/mq	€ 127.555,00	100,00%	€ 127.555,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 127.555,00</b>

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bitti (NU) - Via Colonnello Palmas n. 2**

Il fabbricato sul quale è ubicato il lastrico solare oggetto di perizia è formato da un solo piano seminterrato. Il fabbricato, posto in località collinare, confina nella parte a monte interrata, con la Via Colonnello Palmas dalla quale si ha accesso diretto al lastrico solare in oggetto, mentre a valle con la Via Diego Mele. L'immobile è ubicato in zona periferica del paese di Bitti, ma nel contempo dallo stesso risultano accessibili agevolmente tutti i servizi: municipio, scuole, poste, attività commerciali e di svago.

***Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 188, Sub. 2, Categoria L***

***L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)***

***Valore di stima del bene: € 18.986,00***

**PROCESSO DI VALUTAZIONE**

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Bitti per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel caso specifico, trattandosi di un lastrico solare edificabile, è stata calcolata la superficie ragguagliata comparabile a quella di un'abitazione nuova sul medesimo territorio in analisi.

**STIMA SINTETICA**

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o simili; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile;
- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Ovviamente oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Stima di riferimento n. 1**

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari:

(Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2)  
 Provincia: NUORO  
 Comune: BITTI  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO  
 Codice di zona: B3  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: RESIDENZIALE



I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Tipologia edilizia OMI: A/3 - abitazioni di tipo economico  
 Superficie omogenea dell'immobile: mq 38,55  
 Stato conservativo: OTTIMO  
 Valore di mercato OMI minimo (€/mq): 550,00  
 Valore di mercato OMI massimo (€/mq): 700,00  
 Valore medio unitario in condizioni ottimali: **€/mq 625,00**  
**Valore dell'immobile in condizioni ottimali: € 24.094 in cifra tonda**

#### Stima di riferimento n. 2

Il mercato immobiliare presso il paese di Bitti, a seguito di ricerche, non risulta essere molto fiorente sia per quanto riguarda immobili esistenti e sia per quanto riguarda le nuove costruzioni.

A seguito di analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili esistenti siti a Bitti e frazioni limitrofe si evince un valore medio pari ad €/mq 360,00.

#### Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Il procedimento in esame, ossia considerando le due stime di riferimento, si basa su una semplice considerazione: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

#### RIEPILOGO DEI CALCOLI

Superficie ragguagliata: mq 38,55

Prezzo medio di riferimento: €/mq 492,50

**Probabile valore di stima: (mq 38,55\*€ 492,50) = € 18.986,00 in cifra tonda**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Lastrico solare Bitti (NU) - Via Colonnello Palmas n. 2	38,55 mq	492,50 €/mq	€ 18.986,00	100,00%	€ 18.986,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 18.986,00</b>



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 23/09/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Murgia Francesca

