

# TRIBUNALE DI NUORO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mureddu Peppino, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2019 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>17</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2019 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 242.200,00 .....</b>	<b>18</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

All'udienza del 05/02/2020, il sottoscritto Ing. Mureddu Peppino, con studio in [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bitti (NU) - Via Don Giuliano Calvisi 12 (Coord. Geografiche: 40°28'56.20"N 9°23'01.27")

## DESCRIZIONE

La presente perizia riguarda un villino di tipo civile ubicato a Bitti (Nu) costruito sul lotto n.3 nella lottizzazione privata [REDACTED] che si sviluppa in prossimità del campo sportivo Comunale.

Il Comune di Bitti appartiene alla provincia di Nuoro. Giace a 550 metri s.l.m., sull'altopiano di Buddusò-Bitti-Orune della Sardegna Centrale, a valle delle colline di San'Elia e monte Bannittu e Buon Camino. Dista circa 35 Km da Nuoro e confina con i territori dei comuni di Lodè, Onanì, Lula, Orune, Nule, Osidda, Buddusò, Ala dei Sardi, Padru. Ricco di storia e di tradizioni genuine, ha un territorio intensamente coltivato e con numerosi importanti monumenti archeologici.

Il fabbricato si articola su tre piani di cui uno seminterrato, collegati da un unico vano scala. La unità immobiliare si affaccia sulla via Don Giuliano Calvisi.

Nel seminterrato, accessibile dal cortile sul lato nord, è presente un garage, un magazzino e una cantina.

Il piano terra, accessibile dalla terrazza posta sul lato est, destinato a residenza, si compone di un ingresso; cucina; soggiorno; due camere da letto e uno studio.

Il piano primo, in fase di completamento, risultano presenti tre vani al grezzo suddivisi da tramezzi in mattoni forati.

Gli impianti rilevati sono i seguenti:

### 1) Impianto elettrico-illuminazione:

- Piano seminterrato: entro tubi in pvc a vista completi di dispositivi di comando.
- Piano terra: sottotraccia completi di dispositivi di controllo e comando.
- Primo: impianto non finito. Sono presenti due punti luce e due punti tutti presa fuori norma.

### 2) Impianto idrico fognario:

- Piano seminterrato: non finito.
- Piano terra: completo a servizio del bagno e cucina.
- Piano primo: non finito. Sono presenti un punto acqua e uno scarico per lavatrice.

### 3) Impianto termico:

- Piano seminterrato: non presente
- Piano terra: risultano predisposte solo le tubazioni per l'alimentazione da caldaia a radiatori non installati. È presente una caldaia a legna della potenza di circa 15 Kw.
- Piano primo: Non presente. Risulta installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Bitti al Foglio 58 Mappale 824, subalterno 1 categoria A3, piani S1-T, vani 7,5 superficie catastale 227,00mq; e Mappale 824 subalterno 2, categoria F3, piano primo, in corso di

costruzione. Sono escluse le aree scoperte.

Il sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente e dai suoi collaboratori previo accordo con i Sigg. eseguiti.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bitti (NU) - Via Don Giuliano Calvisi 12

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si è rilevato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. che all'istanza di vendita è stata allegata a cura del creditore, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per una più esaustiva e completa rappresentazione della situazione catastale inerente gli immobili oggetto di esecuzione si rimanda alle visure e certificazioni ipocatastrali allegate.



## CONFINI

confina con le seguenti proprietà catastali:  
A Nord: appezzamento di terreno agricolo.  
A Est: lotto edificato mapp. 755.  
A Sud: via Don Giuliano Calvisi  
A Ovest: lotto edificabile mapp. 549

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00mq	150,00mq	1,00	150,00mq	2,75m	Terra
Servizi connessi alla residenza	165,00mq	192,00mq	0,50	96,00mq	2,80m	Seminterrato
Porzione di fabbricato in corso di completamento	40,00mq	69,00mq	0,50	34,50mq	2,70m	Primo
Terrazza	14,00mq	14,00mq	0,25	3,50mq	0,00m	Primo
Terrazza ingresso	75,00mq	75,00mq	0,25	18,75mq	0,00m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>302,75mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>302,75mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 31/03/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 131, Zc. NU Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 4402 Reddito dominicale € 29,55 Reddito agrario € 22,73
Dal 31/03/2000 al 16/10/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 550 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 453 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,34
Dal 16/10/2007 al 09/12/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 58, Part. 550 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 453 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,34
Dal 09/12/2011 al 12/12/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 824 Categoria EU
Dal 12/12/2011 al 09/02/2021	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 824, Sub. 1 Categoria A3 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 227 mq Rendita € 364,10 Piano T-S1
Dal 12/12/2011 al 09/02/2021	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 58, Part. 824, Sub. 2 Categoria F3 Piano 1

Per una più esaustiva consultazione si allegano le visure e gli estratti catastali aggiornati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	58	824	1		A3	7	7,5	227 mq	364,1€	S1-T		
	58	824	2		F3					1		

Corrispondenza catastale  
  
 ASTE  
 GIUDIZIARIE.it



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

## PRECISAZIONI

---

Sono stati tutti gli atti del procedimento e controllata la consistenza dei documenti di cui all'art.567. 2 comma del C.P.C.

## PATTI

---

Non sono presenti obbligazioni reali sull'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione è buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di Servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di pignoramento, si trova nel Comune di Bitti (Nu) in via Don Giuliano Calvisi con ingresso al civico 12.

Il fabbricato è isolato e si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati da una unica scala interna.

Il piano seminterrato, con Ingresso esposto a nord, risulta non finito. Si compone di un garage, un magazzino-cantina.

L'ingresso principale è ubicato al piano terra, lato est e vi si accede dal cortile interno.

Il piano terra destinato alla residenza, si compone di: un servizio igienico; un soggiorno; una camera da pranzo; uno studio e due camere da letto. Risulta finito in ogni parte completo di pavimenti in gres ceramico e porte interne ed infissi esterni.

Il primo piano, in corso di costruzione, al quale si accede dalla scala interna, comprende tre vani al grezzo. Sono presenti due terrazze scoperte.

La struttura portante risulta mista, parte in muratura in blocchi forati di calcestruzzo e I pilastri, le travi, le rampe delle scale ed i cordoli e i muri controterra del seminterrato sono realizzati in cemento armato.

I muri perimetrali del seminterrato risultano privi di rivestimento esterno, non coibentati e non finiti

da intonaco e tinteggiatura interna ed esterna.

Al piano terra, le pareti perimetrali esposte a nord, ovest e sud, sono realizzate in blocchi forati di calcestruzzo in spessore 30 cm. Mentre quelle esposte ad est sono realizzate in blocchi laterizi forati in spessore 25 cm. Le facce interne risultano finite con intonaco civile e tinteggiatura. I tramezzi interni in mattoni forati risultano finiti con intonaco civile e tinteggiati.

Al piano primo, le pareti perimetrali esposte a nord, ovest e sud, sono realizzate in blocchi forati di calcestruzzo in spessore 30 cm. Mentre quelle esposte ad est sono realizzate in blocchi laterizi forati in spessore 25 cm. Risultano privi di intonaco interno ed esterno.

I solai risultano del tipo misto in laterocemento, in spessore 16+5 cm. La copertura a falde, risulta impermeabilizzata e finita con un manto di tegole curve.

La gabbia scale risulta al grezzo non finite di rivestimenti, intonaci e tinteggiatura interne.

Il fabbricato è dotato di infissi esterni in legno completi di vetrocamera, fanno eccezione le serrande di ingresso al garage in metallo zincato.

Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario risultano allacciati alle reti esistenti nella lottizzazione Delogu. I pezzi igienico sanitari nel bagno a piano terra sono in gres porcellanato.

Il piano seminterrato risulta privo di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico in rame entro tubi in pvc e illuminazione sono realizzati a norma di legge.

Il piano terra è dotato di impianto idrico-fognario; L'impianto elettrico in rame entro corrugati sottotraccia e illuminazione, completo di centralino, sono realizzati a norma di legge.

Il piano primo risulta privo di impianto idrico-fognario, di impianto elettrico e di illuminazione.

Al piano terre l'impianto termico risulta predisposto per l'allaccio alla caldaia e ai radiatori, non risultano installati la caldaia e i radiatori. Al piano terra è presente e funzionante una caldaia a legna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si allega lo stato di famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1988 al 31/03/2000	[REDACTED]	DENUNZIA SUCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/10/1989		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari	24/05/1990	4453	3587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO REGISTRO NUORO	10/01/1989	32	740
Dal 10/07/1988 al 16/10/2007		<b>DENUNZIA SUCCESIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/07/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part</b>
		UFFICIO REGISTRO NUORO	24/05/1990	4453	3587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO REGISTRO NUORO	10/01/1989	32	740
Dal 12/10/1989 al 16/10/2007		<b>DENUNZIA SUCCESIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/10/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part</b>
		UR ROMA	17/09/2002	10842	8750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR ROMA	10/04/1990	23	13029
Dal 12/10/1989 al 16/10/2007		<b>DENUNZIA SUCCESIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/10/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part</b>
		UR ROMA	17/09/2002	10842	8750
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR ROMA	10/04/1990	23	13029



Dal 16/10/2007 al 09/02/2021	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>ATTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO GOVEANI OLBIA	16/10/2007	97326	27678
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RI	14/11/2007	13789	9285
Dal 16/10/2007 al 09/02/2021	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>ATTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GOVEANI ROBERTO OLBIA	16/10/2007	97326	27678
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA RI	14/11/2007	13789	9285
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La sig.ra [REDACTED] eredita dalla madre [REDACTED] quota pari a 1/2 tramite successione per causa morte.

La sig.ra [REDACTED] eredita dalla madre [REDACTED] quota pari a 1/2 tramite successione per causa morte.

La sig.ra [REDACTED] eredita dalla Sig.ra [REDACTED] la quota pari a 1/4 tramite successione per causa morte.

Il sig. [REDACTED] eredita dalla Sig.ra [REDACTED] la quota pari a 1/4 tramite successione per causa morte.

I sigg. [REDACTED] e [REDACTED] acquistano dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] la quota pari a 1/1 tramite atto pubblico di compravendita.

Per una più esaustiva consultazione si allega la relazione notarile a firma della Dott.ssa Cristina Puligheddu Notaio in Nuoro e del Dott. Avv. Sergio Capelli Notaio in Bisignano.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NUORO aggiornate al 28/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di compravendita  
Iscritto a olbia il 19/12/2008  
Reg. gen. 14618 - Reg. part. 2312  
Quota: 1/1  
Importo: € 780.000,00  
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.100,00

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a nuoro il 17/10/2019  
Reg. gen. 10001 - Reg. part. 7926  
Quota: 1/1  
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca legale a carico della procedura ammonta a: 0.00 (Zero).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'atto di pignoramento a carico della procedura ammonta a: 35.0 € di tassa fissa alla quale si devono aggiungere 200.00 € di imposta fissa.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura ammonta a: 35.0 € + 59.0 € di tasse fisse alle quali si deve aggiungere lo 0.50% del valore dell'immobile liberato

Per una più esaustiva e puntuale valutazione si rimanda alle relazioni notarili a firma del Dott. Sergio Capelli notaio in Bisignano (CS); della Dott.ssa Cristina Puligheddu notaio in Nuoro allegate alla presente.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato costruito nel lotto n.3 della lottizzazione Delogu, ubicata nella ZTO "C" del P.d.F.

La normativa urbanistica di riferimento è la seguente:

- 1) Piano Urbanistico Comunale (P.d.F.);
- 2) Piano di lottizzazione Lottizzazione privata '██████' del 22/04/1998
- 3) Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dalla consultazione degli atti disponibili presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Bitti si è rilevato che la realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con regolare concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.

### IN DETTAGLIO:

Domanda di concessione in data 14/04/2008 prot. 1257 e Concessione edilizia in data 24/09/2008 n.036/2008 a nome di ████████ nato a ████████ e ████████ nata a ████████

████████ per eseguire lavori di costruzione di una casa di civile abitazione da realizzarsi in via Don Giuliano Calvisi nr. 12, lottizzazione Delogu, lotto nr. 3, ubicato in zona "C" del vigente P. di F.

Certificato di agibilità n.03/2011 in data 15/12/2011 di cui alla concessione edilizia n.036/2008.

Dichiarazioni conformità del Direttore Lavori ing. Bustianu Cumpostu e Certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 6 ottobre 2011, (art. 18, della Legge n° 46/90) dell'installatore Ghisu Gianluca con sede in Bitti.

Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto idraulico, riscaldamento e gas (art. 18, della Legge n° 46/90 e s.m.i.) rilasciata in data 31 dicembre 2009, dall'installatore "Termoidraulica 2000 di Massimo Sulas", con sede a Buddusò (SS).

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

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



L'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico. Infatti, il progetto di cui alla concessione edilizia n. 36/2008 al piano seminterrato autorizzava una superficie coperta di 192,00 mq circa. La superficie coperta esistente risulta di 210,00 mq circa a cui corrisponde un maggior volume seminterrato in difformità pari a circa 54,00 mc.

A seguito di un attento studio delle carte progettuali si è proceduto nell'effettuare la digitalizzazione che ha permesso di stabilire le caratteristiche dimensionali autorizzate dell'immobile; effettuato un dettagliato rilievo strumentale in loco, è emerso che le difformità citate possono essere eliminate prevedendo la loro demolizione ai sensi dell'art.15 comma 2 lettera J quater della L.R. 23/85 e.s.m.. Qualora la demolizione non sia possibile è facoltà della pubblica amministrazione irrogare una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.7 della L.R. 23/85 e.s.m.; oppure è facoltà del proprietario realizzare una "tombatura" dei volumi non autorizzati; Per "tombatura" si intende la sigillatura totale dei locali abusivi attraverso la loro muratura, allo scopo di renderli inaccessibili e non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabili. La loro presenza potrebbe essere richiesta ai fini prettamente di carattere tecnico e strutturale, similmente per quanto avviene per i "volumi tecnici". Nell'immobile sono state eseguite delle opere sanabili ai sensi dell'articolo 14 (inserito con l'articolo 17 della L.R. 1/2019) della L.R. 23/85 e.s.m..

#### v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio

### ASTE GIUSTIZIA STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bitti (NU) - Via Don Giuliano Calvisi 12  
La presente perizia riguarda un villino di tipo civile ubicato a Bitti (Nu) costruito sul lotto n.3 nella lottizzazione privata [REDACTED] che si sviluppa in prossimità del campo sportivo Comunale. Il Comune di Bitti appartiene alla provincia di Nuoro. Giace a 550 metri s.l.m., sull'altopiano di Buddusò-Bitti-Orune della Sardegna Centrale, a valle delle colline di San'Elia e monte Bannittu e Buon Camino. Dista circa 35 Km da Nuoro e confina con i territori dei comuni di Lodè, Onani, Lula, Orune, Nule, Osidda, Buddusò, Ala dei Sardi, Padru. Ricco di storia e di tradizioni genuine, ha un territorio intensamente coltivato e con numerosi importanti monumenti archeologici. Il fabbricato si articola su tre piani di cui uno seminterrato, collegati da un unico vano scala. La unità immobiliare si affaccia sulla via Don Giuliano Calvisi. Nel seminterrato, accessibile dal cortile sul lato nord, è presente un garage, un magazzino e una cantina. Il piano terra, accessibile dalla terrazza posta sul lato est, destinato a residenza, si compone di un ingresso; cucina; soggiorno; due camere da letto e uno studio. Il piano primo, in fase di completamento, risultano presenti tre vani al grezzo suddivisi da tramezzi in mattoni forati. Gli impianti rilevati sono i seguenti: 1) Impianto elettrico- illuminazione: - Piano seminterrato: entro tubi in pvc a vista completi di dispositivi di comando. - Piano terra: sottotraccia completi di dispositivi di controllo e comando. - Primo: impianto non finito. Sono presenti due punti luce e due punti tutti presa fuori norma. 2) Impianto idrico fognario: - Piano seminterrato: non finito. - Piano

terra: completo a servizio del bagno e cucina. - Piano primo: non finito. Sono presenti un punto acqua e uno scarico per lavatrice. 3) Impianto termico: -Piano seminterrato: non presente - Piano terra: risultano predisposte solo le tubazioni per l'alimentazione da caldaia a radiatori non installati. È presente una caldaia a legna della potenza di circa 15 Kw. - Piano primo: Non presente. Risulta installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Bitti al Foglio 58 Mappale 824, subalterno 1 categoria A3, piani S1-T, vani 7,5 superficie catastale 227,00mq; e Mappale 824 subalterno 2, categoria F3, piano primo, in corso di costruzione. Sono escluse le aree scoperte. Il sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente e dai suoi collaboratori previo accordo con i Sigg. esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 824, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 58, Part. 824, Sub. 2, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 242.200,00

Come metodo di stima è stato utilizzato quello della comparazione. In particolare son state fatte due tipi di ricerca del valore medio del metro quadrato per quella specifica zona di Bitti. La prima è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate, in particolare nella sezione delle quotazioni immobiliari dove si son potuti evincere due valori relativi al massimo e al minimo prezzo del metro quadrato, inerenti le compravendite immobiliari registrate nel primo semestre 2020. La seconda ricerca invece è stata fatta interpellando tre agenzie immobiliari che lavorano nel ambito delle compravendite nel Comune di Bitti che, hanno fornito un dato oggettivo di prezzo al metro quadrato, relativo alle transazioni chiuse nell'anno 2019/20. A seguito inoltre della mia esperienza personale e dei miei collaboratori di studio ho assunto come prezzo medio la cifra di 800 €/mq.

#### ESTRATTO DEI VALORI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Provincia: NUORO

Semestre: 1 - 2020

Comune: BITTI

Zona: Urbana

Destinazione D'uso Residenziale e Servizi Connessi alla Residenza

Stato Ottimo Valori Riferiti a Superficie Lorda Valori €/mq= Min. 800€ - Max. 900€

SI ASSUME IL VALORE DI 800,0 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bitti (NU) - Via Don Giuliano Calvisi 12	302,75mq	800,00€/mq	€ 242.200,00	100,00%	€ 242.200,00
Valore di stima:					€ 242.200,00

Valore di stima: € 242.200,00

**Valore finale di stima: € 242.200,00**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 224250,00 Il valore commerciale del bene pignorato 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; finiture; consistenza; regolarità geometrica in pianta; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; dati metrici; situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutte queste condizioni, insieme all'esame di altre 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. IN PARTICOLARE: Per la definizione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione, si è proceduto ad elaborare la stima del più probabile valore di mercato, facendo affidamento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2020.



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.

Fonni, li 15/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. I  
Ing. Mureddu Peppino  
(Documento firmato digitalmente)



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1\_Incarico\_CTU
- ✓ Altri allegati - 2\_Accettazione Incarico
- ✓ Altri allegati - 3\_Certif\_Notaio Cappelli
- ✓ Altri allegati - 4\_Certif\_Notaio Puligheddu
- ✓ Altri allegati - 5\_Atto Pignoramento
- ✓ Altri allegati - 6\_Certif\_Residenza\_stato Famigli Esecutati
- ✓ Altri allegati - 7\_Cide [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - 8\_Verbale Avvio Operazioni Peritali
- ✓ Altri allegati - 9\_Visure Storiche
- ✓ Altri allegati - 10\_Elaborati Catastali
- ✓ Altri allegati - 11\_documentazione UT Comunale
- ✓ Altri allegati - 12\_Concessione Edilizia



- ✓ Altri allegati - 13\_Certificato Agibilità
- ✓ Altri allegati - 15-Report Fotografico
- ✓ Altri allegati - 16\_APE [REDACTED] M\_15\_FEBBRAIO\_2021\_BITTI\_F58\_M824\_S1
- ✓ Altri allegati - 17\_Richiesta atti comune di bitti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bitti (NU) - Via Don Giuliano Calvisi 12  
La presente perizia riguarda un villino di tipo civile ubicato a Bitti (Nu) costruito sul lotto n.3 nella lottizzazione privata [REDACTED] che si sviluppa in prossimità del campo sportivo Comunale. Il Comune di Bitti appartiene alla provincia di Nuoro. Giace a 550 metri s.l.m., sull'altopiano di Buddusò-Bitti-Orune della Sardegna Centrale, a valle delle colline di San'Elia e monte Bannittu e Buon Camino. Dista circa 35 Km da Nuoro e confina con i territori dei comuni di Lodè, Onani, Lula, Orune, Nule, Osidda, Buddusò, Ala dei Sardi, Padru. Ricco di storia e di tradizioni genuine, ha un territorio intensamente coltivato e con numerosi importanti monumenti archeologici. Il fabbricato si articola su tre piani di cui uno seminterrato, collegati da un unico vano scala. La unità immobiliare si affaccia sulla via Don Giuliano Calvisi. Nel seminterrato, accessibile dal cortile sul lato nord, è presente un garage, un magazzino e una cantina. Il piano terra, accessibile dalla terrazza posta sul lato est, destinato a residenza, si compone di un ingresso; cucina; soggiorno; due camere da letto e uno studio. Il piano primo, in fase di completamento, risultano presenti tre vani al grezzo suddivisi da tramezzi in mattoni forati. Gli impianti rilevati sono i seguenti: 1) Impianto elettrico- illuminazione: - Piano seminterrato: entro tubi in pvc a vista completi di dispositivi di comando. - Piano terra: sottotraccia completi di dispositivi di controllo e comando. - Primo: impianto non finito. Sono presenti due punti luce e due punti tutti presa fuori norma. 2) Impianto idrico fognario: - Piano seminterrato: non finito. - Piano terra: completo a servizio del bagno e cucina. - Piano primo: non finito. Sono presenti un punto acqua e uno scarico per lavatrice. 3) Impianto termico: -Piano seminterrato: non presente - Piano terra: risultano predisposte solo le tubazioni per l'alimentazione da caldaia a radiatori non installati. È presente una caldaia a legna della potenza di circa 15 Kw. - Piano primo: Non presente. Risulta installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia Di Nuoro nel Comune Censuario di Bitti al Foglio 58 Mappale 824, subalterno 1 categoria A3, piani S1-T, vani 7,5 superficie catastale 227,00mq; e Mappale 824 subalterno 2, categoria F3, piano primo, in corso di costruzione. Sono escluse le aree scoperte. Il sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente e dai suoi collaboratori previo accordo con i Sigg. esecutati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 824, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 58, Part. 824, Sub. 2, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito nel lotto n.3 della lottizzazione [REDACTED] ubicata nella ZTO "C" del P.d.F. La normativa urbanistica di riferimento è la seguente: 1) Piano Urbanistico Comunale (P.di F.); 2) Piano di lottizzazione Lottizzazione privata [REDACTED] del 22/04/1998 3) Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I).

**Prezzo base d'asta: € 242.200,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.200,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bitti (NU) - Via Don Giuliano Calvisi 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 824, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 58, Part. 824, Sub. 2, Categoria F3	<b>Superficie</b>	302,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile oggetto di esecuzione è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>La presente perizia riguarda un villino di tipo civile ubicato a Bitti (Nu) costruito sul lotto n.3 nella lottizzazione privata Delogu che si sviluppa in prossimità del campo sportivo Comunale. Il Comune di Bitti appartiene alla provincia di Nuoro. Giace a 550 metri s.l.m., sul alto piano di Buddusò Bitti-Orune della Sardegna Centrale, a Valle delle colline di Sant'Elia e monte Bannittu e Bbn Camino. Dista circa 35 Km da Nuoro e confina con i territori dei comuni di Lodè Onani Lula, Orune, Nule, Osidda, Buddusò Ala dei Sardi, Padru. Ricco di storia e di tradizioni genuine, ha un territorio intensamente coltivato e con numerosi importanti monumenti archeologici. Il fabbricato si articola su tre piani di cui uno seminterrato, collegati da un unico vano scala. La unità immobiliare si affaccia sulla via Don Giuliano Calvisi. Nel seminterrato, accessibile dal cortile sul lato nord, è presente un garage, un magazzino e una cantina. Il piano terra, accessibile dalla terrazza posta sul lato est, destinato a residenza, si compone di un ingresso; cucina; soggiorno; due camere da letto e uno studio. Il piano primo, in fase di completamento, risultano presenti tre vani al grezzo suddivisi da tramezzi in mattoni forati. Gli impianti rilevati sono i seguenti: 1) Impianto elettrico- illuminazione: - Piano seminterrato: entro tubi in pvc a vista completi di dispositivi di comando. - Piano terra: sottotraccia completi di dispositivi di controllo e comando. - Primo: impianto non finito. Sono presenti due punti luce e due punti tutti presa fuori norma. 2) Impianto idrico fognario: - Piano seminterrato: non finito. - Piano terra: completo a servizio del bagno e cucina. - Piano primo: non finito. Sono presenti un punto acqua e uno scarico per lavatrice. 3) Impianto termico: - Piano seminterrato: non presente - Piano terra: risultano predisposte solo le tubazioni per l'alimentazione da caldaia a radiatori non installati. È presente una caldaia a legna della potenza di circa 15 Kw - Piano primo: Non presente. Risulta installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è regolarmente censito presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Nuoro nel Comune Censuario di Bitti al Foglio 58 Mappale 824, subalterno 1 categoria A3, piani S1-T, vani 7,5 superficie catastale 227,00mq; e Mappale 824 subalterno 2, categoria F3, piano primo, in corso di costruzione. Sono escluse le aree scoperte. Il sopralluogo è stato eseguito dallo scrivente e dai suoi collaboratori previo accordo con i Sigg. esecutati.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione è occupato: - dal Sig. [REDACTED] Res. In via [REDACTED] dalla Sigra [REDACTED] - da [REDACTED] Si allega lo stato di famiglia.		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto compravendita  
Iscritto a olbia il 19/12/2008  
Reg. gen. 14618 - Reg. part. 2312  
Quota: 1/1  
Importo: € 780.000,00  
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.100,00

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a nuoro il 17/10/2019  
Reg. gen. 10001 - Reg. part. 7926  
Quota: 1/1  
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

