

---

# TRIBUNALE DI NUORO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Carta Ignazio, nel Fallimento 16/2020 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17



Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Fallimento 16/2020 - **** Omissis **** .....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 43.342,80</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.952,44</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Bultei (SS) - Via G. P. Becciu - n.77.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc. Pedra e Battile.....	28



## INCARICO

---

In data 26/04/2021, il sottoscritto Geom. Carta Ignazio, con studio in Via Piave, 7 - 08020 - Sarule (NU), email carta.ignaz@tiscali.it, PEC ignazio.cart@geopec.it, Tel. 340 4661458, Fax 070 272178, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bultei (SS) - Via G. P. Becciu - n.77
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc. Pedra e Battile



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bultei (SS) - Via G. P. Becciu - n.77

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito nella zona PEEP località "Santa Zulla", Via G.P. Becciu n.77 - Piano S1-T-1-2 Censito NCEU del Comune di Bultei al Foglio 23, Mappale 480; Categoria A/3 classe 2; Sup. Catastale 228 mq. Totale escluse aree scoperte 212 mq.

All'appartamento si accede dalla via Becciu e tramite scala esterna; si compone di 8,5 vani: al Piano S1 locale cantina con scala interna di collegamento al Piano terra attualmente adibito a cucina rustica, locale tombato attualmente adibito a bagno e n.1 camera e e loc. di sgombero; Piano terra composto da cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno, veranda, e giardino; Piano Primo n.4 camere, bagno e n.3 balconi.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è trascurato i prospetti presentano: intonaco e tinteggiatura quello principale, intonaco privo di tinteggiatura gli altri.

Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e la Concessione Edilizia e lo stato di fatto dell'unità eseguita.

L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, scuole e chiese.

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

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non risultano, presenti nel fascicolo agli atti, documenti relativamente alle Iscrizioni e Trascrizioni Planimetrie Catastali pertanto si è provveduto a recuperare le planimetrie dell'immobile oggetto del pignoramento (vedi. All.1,2,3,4,5).

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II competenti, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà per (1/2) del Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed 1/2 di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Bultei al Fg.23 mapp.480.

## CONFINI

Il bene oggetto di stima identificato catastalmente con il mapp 480 confina a: - Nord/Est con il mapp.436; - Sud/Est con il mapp. 174 (attuale Via Becciu); - Nord/Ovest con il mapp. 481.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile (Ingresso)	9,00 mq	15,75 mq	0,18	2,83 mq	0,00 m	S1
Cantina (Cucina Rustica)	70,00 mq	82,00 mq	0,50	41,00 mq	2,65 m	S1
Camera (Tombato)	7,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,65 m	S1
Loc. Sgombero (Tombato)	7,20 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,65 m	S1
Disimpegno (Tombato)	2,60 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,65 m	S1
Doccia (Tombato)	3,40 mq	4,30 mq	0,20	0,86 mq	2,70 m	S1
Terrazza (Ingresso)	10,00 mq	15,74 mq	0,40	6,30 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Sogg. - Cucina, Bagno, Rip)	63,00 mq	79,70 mq	1,00	79,70 mq	2,70 m	Terra
Veranda	26,00 mq	27,65 mq	0,45	12,44 mq	2,70 m	Terra
Cortile (Giardino)	63,00 mq	66,00 mq	0,18	11,88 mq	0,00 m	Terra
Abitazione (N.4 Camere, Bagno, Disimpegno,Vano Scala)	64,38 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	Piano Primo
Balconi (Piano 1°)	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,70 m	Piano Primo
Sottotetto (autonomo)	66,60 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	1,70 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>257,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>257,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1987 al 27/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 283 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.06
Dal 23/05/1991 al 23/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.94
Dal 23/05/1991 al 27/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 144 Superficie (ha are ca) 00.00.94
Dal 27/08/2001 al 27/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 283 Superficie (ha are ca) 00.01.06
Dal 27/11/2001 al 07/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 480 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.80
Dal 06/02/2002 al 03/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 480 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 426,08 Piano S1-T-1
Dal 06/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 480 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 228 mq Rendita € 426,08 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 05/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 480 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 228 mq Rendita € 511,29 Piano S1-T-1-2
Dal 05/03/2020 al 28/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 480 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano S1-T-1-2



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	480			A3	2	8,5	228 mq	482,89 €	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	480				Ente Urbano		00.04.80 mq				
2	480				Ente Urbano		00.04.80 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difficoltà riscontrata diversa destinazione ed uso locale tombato - nuovo accatastamento ed accertamento di conformità.

## PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo 19 maggio 2021 non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta libero.

## PATTI

Alla data del sopralluogo 19 maggio 2021 non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è scarso, lo stabile risulta disabitato.





## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima non risulta ne inserito in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto risulta inserito nel PEEP "Santa Zula" - Piano di Zona 167 - Lotto n.11 del Comune di Bultei ed è costituita da n.1 piano seminterrato ed n.2 piani fuori terra + sottotetto non abitabile. La Costruzione dello stabile ha come data d'inizio l'anno 1986. Lo stato di manutenzione è scarso o inesistente per ciò che attiene i prospetti risulta intonacato e tinteggiato solo quello principale, sono privi di tinteggiatura esterna quello laterale e del cortile. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in elevazione in blocchi di cls e tramezzi in laterizio forato, solai piani ed inclinati sono realizzati con struttura mista in latero-cemento, pavimentazione interne in gres ceramico su letto di malta cementizia, infissi interni in legno, impianto elettrico sotto traccia con materiali a norma CE, sanitari del tipo vetro china con miscelatori in acciaio, la copertura in tegole coppi provisti di gronde e discendenti. L'ingresso al piano seminterrato si ha tramite una vetrata in legno dotata di serranda dalla via Becciu, all'appartamento posto al piano piano terra tramite una scala aperta con gradini rivestiti in cotto e ringhiera in muratura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.  
Alla data del sopralluogo (19/05/2021) l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1988 al 30/05/1988	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Segretario Comunale di Bultei	21/03/1988	135	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		R.R.II. di Sassari	25/03/1988	3935	2590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ozieri	08/05/1987	314	1



Dal 03/02/2010 al 07/10/2021	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/02/2010	136524	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		R.R.II. di Sassari	12/06/2019	8189	6102
		<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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Sassari il 30/05/1988  
Reg. gen. 6699 - Reg. part. 1046  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Sassari il 11/12/1989  
Reg. gen. 14532 - Reg. part. 2241  
Importo: € 12.911,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Atto tra Vivi**  
Trascritto a Sassari il 25/03/1988  
Reg. gen. 3935 - Reg. part. 2590  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione nei Registri Immobiliari della CONVENZIONE, di cui alla legge 22/10/1971; N.865; ricevuta in data 05/05/1987 Rep. N. 135 dal Segretario Comunale di Bultei, Registrata ad Ozieri in data 08/05/1987 ; Vol - ; N. 314 Mod 1.

- **Patto di non Alineazione e Locazione di immobili**

Trascritto a Sassari il 30/05/1988

Reg. gen. 6700 - Reg. part. 4332

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

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

- **Atto tra Vivi - Costituzione di Vincolo**

Trascritto a Sassari il 11/12/1989

Reg. gen. 14533 - Reg. part. 9854

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

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

Note: Trascrizione vincolo di cui all'articolo 7 Legge N. 32 del 30/12/1985 - Regione Sardegna.

- **Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Sassari il 05/05/2021

Reg. gen. 6860 - Reg. part. 5111

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Quietanza e Conferma**

Iscritto a Sassari il 12/04/1990

Reg. gen. 4376 - Reg. part. 820

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

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

- **Quietanza e Conferma**

Iscritto a Sassari il 12/04/1990

Reg. gen. 4377 - Reg. part. 821

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Zona PEEP "Santa Zula" del Comune di Bultei.

## 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.

- 1) Concessione Edilizia N. 41/86 - Costruzione di una casa di civile abitazione nel Piano di Zona 167 - Zona PEEP "Santa Zula" - Presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Progetto Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 17/0/1986
- 2) Concessione Edilizia N. 4/88 - Variante per la Costruzione di una Casa nel Piano di Zona 167 - alla C.E. N.41/86; Presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Progetto Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 28/04/1988
- 3) Concessione Edilizia N. 45/88 - Variante in Corso d'Opera per la Costruzione di una Casa nel Piano di Zona 167 - alla C.E. N.41/86; Presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Progetto Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 05/10/1988
- 4) Concessione Edilizia N. 24/89 - Variante in corso di opera per la Costruzione nel Piano di Zona 167 ; Presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Progetto Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 08/05/1989;
- 5) SUAPE - Ricevuta Suape Bacino Suape Bultei Prot. 4152 del 20/10/2020 -  
Dichiarazione di Agibilità - Ubicazione Attività Via G.P. Becciu snc - Foglio 23 mappale 480 -  
Estremi di presentazione e protocollazione:  
Codice univoco SUAPE: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Numero protoc. 4056; Data di presentaz. 14/10/2020

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

A seguito di sopralluogo del bene e di verifica della documentazione presente presso l'UTC del Comune di Bultei è stata riscontrata una difformità urbanistica - edilizia relativa alla Variazione di destinazione d'uso. Tali opere, consistenti nella diversa destinazione d'uso: da locale cantina a cucina rustica con cammino e di aver realizzato un locale dispensa. Inoltre di aver trasformato o meglio ricavato nel locale tombato: una camera, locale di sgombero e un locale wc con doccia, dovranno essere oggetto di apposita pratica edilizia in sanatoria, la quale non dovrebbe essere in contrasto con l'attuale normativa urbanistica del Comune di Bultei. Le spese per l'accertamento di conformità o eventuale ripristino saranno a carico dell'acquirente e sono state conteggiate nella valutazione finale del bene.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste nessun condominio.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc. Pedra e Battile

### DESCRIZIONE

---

Fabbricato agricolo posto all'interno dell'appezzamento di terreno (Foglio 34 mapp.83) sito nell'agro di Bultei (SS), in località "Pedra e Battile", e ad essa si accede, partendo da Bultei, percorrendo la strada che ci porta da Bultei a San Saturnino, a circa 3 Km. dal paese sulla sinistra troviamo una strada di penetrazione agraria che percorsa per 200 mt. ci porta direttamente al fabbricato.

Trattasi di una casa appoggio composta dai seguenti locali: magazzino con bagno (direi cucina rustica con cucina) ed un locale deposito attrezzi. (vedi disegni Allegati e foto - LOTTO 2)

La giacitura del terreno in base all'andamento altimetrico puo' considerarsi regolare e sono presenti n.23 piante d'olivo, n.40 pinte di vite.

Il perimetro dell'intero lotto di terreno risulta recintato da muri di pietrame a secco, rete metallica e filo con pali in legno e in metallo.

Detto terreno risulta cosi censito nel Catasto Terreni: categoria D/10 della superficie Totale di Ha 00.21.68.

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

---

Non risultano, presenti nel fascicolo agli atti, documenti relativamente alle Iscrizioni e Trascrizioni Planimetrie Catastali pertanto si è provveduto a recuperare le planimetrie dell'immobile oggetto del pignoramento (vedi. All.1,2,3,4,5).

### 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)

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini condotte presso i RR.II competenti, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà per (1/1) del Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Bultei al Fg.34 mapp.139.



## CONFINI

Il mappale 139 confina a Nord il mapp. 121, ad Est con il mappale 18, a Sud mappali 206-207 - ad Ovest con il mappale 143 (vedi All. 1,2,3 - LOTTO 2 ).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	54,50 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	38,50 mq	45,65 mq	0,40	18,26 mq	2,70 m	Terra
Terreno agricolo	2068,00 mq	2168,00 mq	0,05	108,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare non è comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 19/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 83 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.64 Reddito dominicale € 3,35 Reddito agrario € 3,35
Dal 12/08/2008 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 139 Categoria D10 Rendita € 306,00
Dal 19/08/2008 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 139 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.21.64

Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	139			D10				306 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	139				Ente Urbano		00.21.64 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Riserve 1 Atti passaggi intermedi non esistenti.  
Planimetrie catastali difformi alle planimetrie Progetto.

## PRECISAZIONI

---

Alla data del sopralluogo 19 maggio 2021 non risultano contratti di locazione in essere e l'immobile risulta libero.

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo 19 maggio 2021 non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione è discreto, lo stabile risulta disabitato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di stima non risulta ne inserito in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in blocchi di cls e tramezzi in laterizio forato, solai di copertura sono realizzati con struttura in travi in legno e tavolato, la copertura in lastre zincate coibentate provisti di gronde e discendenti. Le facciate esterne sono intonacate prive di tinteggiatura.

Gli infissi interni ed esterni sono in pvc dotati di persiane in ferro quelli esterni, pavimenti con piastrelle del tipo "cotto", il bagno è dotato di tutti i servizi e le pareti rivestite con mattonelle in ceramica.

Il locale di deposito è dotato di portone d'ingresso in lamiera zincata copertura in pannelli zincate coibentati con sottostanti travi in legno lamellare con intonaco grezzo e pavimentazione in cls grezzo, impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo (19/05/2021) l'immobile risulta libero. (Utilizzato dal proprietario)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2002 al 30/09/2021	**** Omissis ****	<b>Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Sau Antonio	20/11/2002	240824	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		R.R.II. di Nuoro	11/12/2002	19433	14209
		<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:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973)  
Iscritto a Sassari il 03/06/2013  
Reg. gen. 7567 - Reg. part. 747  
Quota: 1/1  
Importo: € 24.556,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo  
Iscritto a Sassari il 04/02/2019  
Reg. gen. 1227 - Reg. part. 152  
Quota: 1/1  
Importo: € 53.212,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Sassari il 05/05/2021  
Reg. gen. 6860 - Reg. part. 5111  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Zona E agricola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

1) Concessione Edilizia N. 15/2003 - Costruzione di un locale da adibire a deposito scorte e attrezzi - Zona "Pedra e Battile" - Presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Progetto Agronomo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 28/03/2003



### **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.

A seguito di sopralluogo del bene e di verifica della documentazione presente presso l'UTC del Comune di Bultei è stata riscontrata una difformità urbanistica - edilizia relativa alla DIVERSA DESTINAZIONE, LOCAZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI. Tali opere, dovranno essere oggetto di apposita pratica edilizia in sanatoria, la quale non dovrebbe essere in contrasto con l'attuale normativa urbanistica del Comune di Bultei. Le spese per l'accertamento di conformità o eventuale ripristino saranno a carico dell'acquirente e sono state conteggiate nella valutazione finale del bene.  
Planimetrie catastali difformi alle planimetrie Progetto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste nessun condominio.



## 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.

Ogni bene pignorato costituisce un lotto a sé in quanto dotato di autonomia sia da un punto di vista edilizio sia della convenienza commerciale.

Il bene 1 (identificato in catasto al foglio 23 part. 480) collocato in una zona semiperiferica di Bultei, è una abitazione con ingresso da strada pubblica.

Il bene 2 (identificato al catasto al foglio 34 part. 139) fabbricato a destinazione agricola, collocato in una zona extraurbana di Bultei, costituisce un unico corpo edilizio col terreno agricolo di pertinenza e pertanto costituisce un unico lotto di vendita.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bultei (SS) - Via G. P. Becciu - n.77

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito nella zona PEEP località "Santa Zulla", Via G.P. Becciu n.77 - Piano S1-T-1-2 Censito NCEU del Comune di Bultei al Foglio 23, Mappale 480; Categoria A/3 classe 2; Sup. Catastale 228 mq. Totale escluse aree scoperte 212 mq. All'appartamento si accede dalla via Becciu e tramite scala esterna; si compone di 8,5 vani: al Piano S1 locale cantina con scala interna di collegamento al Piano terra attualmente adibito a cucina rustica, locale tombato attualmente adibito a bagno e n.1 camera e e loc. di sgombero; Piano terra composto da cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno, veranda, e giardino; Piano Primo n.4 camere, bagno e n.3 balconi. Lo stato di manutenzione dell'immobile è trascurato i prospetti presentano: intonaco e tinteggiatura quello principale, intonaco privo di tinteggiatura gli altri. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e la Concessione Edilizia e lo stato di fatto dell'unità eseguita. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, scuole e chiese.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 480, Qualità Ente Urbano - Fg. 2, Part. 480, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 480, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 51.492,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Bultei (SS) - Via G. P.	257,46 mq	400,00 €/mq	€ 102.984,00	50,00%	€ 51.492,00



Becciu - n.77						
					Valore di stima:	€ 51.492,00

Valore di stima: € 51.492,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Abbattimento per vizi occulti (5%)	2574,60	€

**Valore finale di stima: € 43.342,80**

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o per la bonifica da eventuali rifiuti, così come precedentemente illustrate.



## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc. Pedra e Battile  
Fabbricato agricolo posto all'interno dell'appezzamento di terreno (Foglio 34 mapp.83) sito nell'agro di Bultei (SS), in località "Pedra e Battile", e ad essa si accede, partendo da Bultei, percorrendo la strada che ci porta da Bultei a San Saturnino, a circa 3 Km. dal paese sulla sinistra troviamo una strada di penetrazione agraria che percorsa per 200 mt. ci porta direttamente al fabbricato. Trattasi di una casa appoggio composta dai seguenti locali: magazzino con bagno (direi cucina rustica con cucina) ed un locale deposito attrezzi. (vedi disegni Allegati e foto - LOTTO 2) La giacitura del terreno in base all'andamento altimetrico puo' considerarsi regolare e sono presenti n.23 piante d'olivo, n.40 pinte di vite. Il perimetro dell'intero lotto di terreno risulta recintato da muri di pietrame a secco, rete metallica e filo con pali in legno e in metallo. Detto terreno risulta cosi censito nel Catasto Terreni: categoria D/10 della superficie Totale di Ha 00.21.68.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 139, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 139, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 42.055,20

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, così come precedentemente illustrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc.	191,16 mq	220,00 €/mq	€ 42.055,20	100,00%	€ 42.055,20



Pedra e Battile					
					Valore di stima:
					€ 42.055,20

Valore di stima: € 42.055,20

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2102,76	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 37.952,44**

Criteri di stima utilizzati.

Per arrivare al valore di mercato più prossimo sono stati utilizzati due metodi di stima, 1) metodo per capitalizzazione dei redditi, 2) metodo per comparazione diretta. È stata quindi effettuata una media ponderale fra i due valori ottenuti al fine di ottenere un unico valore comprensivo delle valutazioni precipue per ognuno dei due metodi.

Il Metodo per capitalizzazione dei redditi rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se locato.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e delle indagini di mercato effettuate su beni simili.

Il Metodo per comparazione diretta è basato sul confronto dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima. La metodologia, quindi, è basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche

degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le fonti utilizzate sono gli

annunci immobiliari di zona, le compravendite reperibili presso le banche dati pubbliche, dati reperibili da aste giudiziarie, analisi di mercato di organismi indipendenti e di comprovata attendibilità, indagini di mercato effettuate di persona. La comparazione avviene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche poste a paragone quali per esempio: la superficie dell'immobile, la tipologia interna, la tipologia residenziale, lo stato d'uso, le tipologie di impianti tecnologici, l'ubicazione nel contesto territoriale.

Il valore finale di stima tiene conto dell'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, sommato alle decurtazioni e correzioni relative gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, così come precedentemente illustrate.



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.

Sarule, li 07/11/2021

Il C.T.U.  
Geom. Carta Ignazio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - LOTTO N.1 - N.2 - ELABORATI GRAFICI (Aggiornamento al 26/10/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - LOTTO N.1 - N.2 - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 26/10/2021)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO N.1 - N.2 - VISURE CONSERVATORIA (Aggiornamento al 26/10/2021)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - LOTTO N.1 - N.2 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 26/10/2021)
- ✓ N° 5 Foto - LOTTO N.1 - N.2 - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 26/10/2021)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bultei (SS) - Via G. P. Becciu - n.77  
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito nella zona PEEP località "Santa Zulla", Via G.P. Becciu n.77 - Piano S1-T-1-2 Censito NCEU del Comune di Bultei al Foglio 23, Mappale 480; Categoria A/3 classe 2; Sup. Catastale 228 mq. Totale escluse aree scoperte 212 mq. All'appartamento si accede dalla via Becciu e tramite scala esterna; si compone di 8,5 vani: al Piano S1 locale cantina con scala interna di collegamento al Piano terra attualmente adibito a cucina rustica, locale tombato attualmente adibito a bagno e n.1 camera e e loc. di sgombero; Piano terra composto da cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno, veranda, e giardino; Piano Primo n.4 camere, bagno e n.3 balconi. Lo stato di manutenzione dell'immobile è trascurato i prospetti presentano: intonaco e tinteggiatura quello principale, intonaco privo di tinteggiatura gli altri. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e la Concessione Edilizia e lo stato di fatto dell'unità esecutata. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, scuole e chiese. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 480, Qualità Ente Urbano - Fg. 2, Part. 480, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 480, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Zona PEEP "Santa Zulla" del Comune di Bultei.

**Prezzo base d'asta: € 43.342,80**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc. Pedra e Battile  
Fabbricato agricolo posto all'interno dell'appezzamento di terreno (Foglio 34 mapp.83) sito nell'agro di Bultei (SS), in località "Pedra e Battile", e ad essa si accede, partendo da Bultei, percorrendo la strada che ci porta da Bultei a San Saturnino, a circa 3 Km. dal paese sulla sinistra troviamo una strada di penetrazione agraria che percorsa per 200 mt. ci porta direttamente al fabbricato. Trattasi di una casa appoggio composta dai seguenti locali: magazzino con bagno (direi cucina rustica con cucina) ed un locale deposito attrezzi. (vedi disegni Allegati e foto - LOTTO 2) La giacitura del terreno in base all'andamento altimetrico puo' considerarsi regolare e sono presenti n.23 piante d'olivo, n.40 pinte di vite. Il perimetro dell'intero lotto di terreno risulta recintato da muri di pietrame a secco, rete metallica e filo con pali in legno e in metallo. Detto terreno risulta così censito nel Catasto Terreni: categoria D/10 della superficie Totale di Ha 00.21.68. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 139, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 139, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona E agricola.

**Prezzo base d'asta: € 37.952,44**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 16/2020 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.342,80**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bultei (SS) - Via G. P. Becciu - n.77		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 480, Qualità Ente Urbano - Fg. 2, Part. 480, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 480, Categoria A3	<b>Superficie</b>	257,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione è scarso, lo stabile risulta disabitato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito nella zona PEEP località "Santa Zulla", Via G.P. Becciu n.77 - Piano S1-T-1-2 Censito NCEU del Comune di Bultei al Foglio 23, Mappale 480; Categoria A/3 classe 2; Sup. Catastale 228 mq. Totale escluse aree scoperte 212 mq. All'appartamento si accede dalla via Becciu e tramite scala esterna; si compone di 8,5 vani: al Piano S1 locale cantina con scala interna di collegamento al Piano terra attualmente adibito a cucina rustica, locale tombato attualmente adibito a bagno e n.1 camera e loc. di sgombero; Piano terra composto da cucina con angolo cottura, soggiorno, bagno, veranda, e giardino; Piano Primo n.4 camere, bagno e n.3 balconi. Lo stato di manutenzione dell'immobile è trascurato i prospetti presentano: intonaco e tinteggiatura quello principale, intonaco privo di tinteggiatura gli altri. Non sussiste la piena corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti informatizzati del Catasto Edilizio Urbano e la Concessione Edilizia e lo stato di fatto dell'unità esecutata. L'area in cui esso è inserito è perfettamente urbanizzata con presenza di strade asfaltate, di parcheggi, di fognatura e di pubblica illuminazione. A brevissima distanza sono ubicati negozi di vario genere, scuole e chiese.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.952,44**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bultei (SS) - Foglio 34 mappale 139 - Loc. Pedra e Battile		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 139, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 139, Categoria D10	<b>Superficie</b>	191,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione è discreto, lo stabile risulta disabitato.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato agricolo posto all'interno dell'appezzamento di terreno (Foglio 34 mapp.83) sito nell'agro di Bultei (SS), in località "Pedra e Battile", e ad essa si accede, partendo da Bultei, percorrendo la strada che ci porta da Bultei a San Saturnino, a circa 3 Km. dal paese sulla sinistra troviamo una strada di penetrazione agraria che percorsa per 200 mt. ci porta direttamente al fabbricato. Trattasi di una casa appoggio composta dai seguenti locali: magazzino con bagno (direi cucina rustica con cucina) ed un locale deposito attrezzi. (vedi disegni Allegati e foto - LOTTO 2) La giacitura del terreno in base all'andamento altimetrico puo' considerarsi regolare e sono presenti n.23 piante d'olivo, n.40 pinte di vite. Il perimetro dell'intero lotto di terreno risulta recintato da muri di pietrame a secco, rete metallica e filo con pali in legno e in metallo. Detto terreno risulta cosi censito nel Catasto Terreni: categoria D/10 della superficie Totale di Ha 00.21.68.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BULTEI (SS) - VIA G. P. BECCIU - N.77**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Sassari il 30/05/1988  
Reg. gen. 6699 - Reg. part. 1046  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto tra Vivi - Costituzione di Vincolo**  
Trascritto a Sassari il 11/12/1989  
Reg. gen. 14533 - Reg. part. 9854  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione vincolo di cui all'articolo 7 Legge N. 32 del 30/12/1985 - Regione Sardegna.
- **Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Sassari il 05/05/2021  
Reg. gen. 6860 - Reg. part. 5111  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A BULTEI (SS) - FOGLIO 34 MAPPALE 139 - LOC. PEDRA E BATTILE**

---

### *Trascrizioni*

- **Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Sassari il 05/05/2021  
Reg. gen. 6860 - Reg. part. 5111  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

