

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	18

All'udienza del 09/11/2023, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bono (SS) - VIA SU CRARU n. 10, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.417496, 9.029776)

Si tratta di una residenza unifamiliare situata nel Comune di Bono (55), precisamente in Via Su Craru n.10. La struttura comprende una cantina al piano seminterrato e una casa distribuita su piano terra e primo, con un cortile spazioso adiacente. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cortile condiviso con altre proprietà subordinate. Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è esplicitamente indicata nell'atto di compravendita e non esiste alcun documento a disposizione che ne attesti l'esistenza.

L'immobile gode di una posizione privilegiata, trovandosi nelle immediate vicinanze della sede comunale di Bono, in una zona centrale. Nei dintorni è presente anche una vasta piazza che offre opportunità di parcheggio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bono (SS) - VIA SU CRARU n. 10, piano T-1

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** nato a Burgos (SS) il 05/02/1963, codice fiscale: **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/2 e **** Omissis **** nata in Bielorussia (EE) il 29/11/1983, codice fiscale: **** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 07/06/2010 ricevuto dal Notaio Goveani Roberto, in Olbia (SS), numero 106786/34253 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari in data 18/06/2010 ai numeri 9921/6021, da **** Omissis **** nata a Bono (SS) il 28/07/1949, codice fiscale: **** Omissis ****; rettificato con atto di compravendita del 22/01/2015 ricevuto dal Notaio Carrieri Cosimo in Sassari (SS) numero 48821/21299 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari in data 30/01/2015 ai numeri 946/782.

CONFINI

Il fabbricato ad uso abitazione unifamiliare, situato nel comune di Bono in via su Craru n.10, è composto da una cantina al piano seminterrato e da un'abitazione articolata su piano terra e primo piano. Dispone inoltre di un ampio cortile. Confina con via su Crau, un vicolo privato, le proprietà ereditate da **** Omissis **** con eredi di **** Omissis ****, da **** Omissis ****, con una proprietà comunale e con **** Omissis ****.

Questi dati sono tratti dall'atto di compravendita registrato a Sassari il 30/01/2015, con il numero di registrazione generale 946 e il numero di registrazione particolare 782.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,55 mq	95,76 mq	1	95,76 mq	2,85 m	T
Abitazione	60,86 mq	92,62 mq	1	92,62 mq	2,65 m	1
Cantina	15,05 mq	28,98 mq	0,20	5,80 mq	2,40 m	S1
Cortile	729,45 mq	729,45 mq	0,10	72,95 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				267,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si evidenziano i seguenti punti:

Per identificare correttamente il bene soggetto alla valutazione, composto da piano terra, primo piano e cantina, è necessario fare riferimento alla planimetria catastale relativa alla Pratica n. SS0331826 depositata il 20/11/2008 (n.17586.1/2008). Questa planimetria rappresenta lo stato dell'immobile situato al Foglio 16

particella 210 sub 3. Tuttavia, questa planimetria non include l'ampio cortile appartenente alla proprietà.

La corretta disposizione degli spazi interni è invece accuratamente illustrata nella planimetria relativa alla Pratica n. SS0134487 registrata il 27/11/2015 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22623.1/2015)). In questa planimetria, l'ampio cortile è correttamente indicato. È importante notare che questa planimetria include altri subalterni, fusi nella stessa pratica, che non sono inclusi nella perizia e quindi non sono stati considerati nel calcolo delle superfici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 18/01/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,28 Piano I-T
Dal 18/01/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,28 Piano I-T
Dal 01/01/1992 al 16/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,28 Piano I-T
Dal 16/09/2003 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,28 Piano I-T
Dal 20/11/2008 al 21/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 179 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 178 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - T-1
Dal 21/05/2009 al 07/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 179 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 178 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - T-1
Dal 07/06/2010 al 22/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 179 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 178 mq Rendita € 232,41

		Piano S1 - T-1
Dal 22/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 179 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 178 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - T-1
Dal 09/11/2015 al 27/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale Totale: 179 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 178 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - T-1
Dal 27/11/2015 al 01/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 7-6-5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,5 Superficie catastale Totale: 371 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 331 mq Rendita € 710,13 Piano S1-T - 1-2
Dal 01/07/2016 al 07/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 210, Sub. 7-6-5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12,5 Superficie catastale Totale: 371 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 331 mq Rendita € 710,13 Piano S1-T - 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che il mappale 210 sub. 5, sub. 6, sub. 7 graffiati, deriva da VARIAZIONE del 27/11/2015 Pratica n. SS0134487 del mappale 210 sub 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	210	7-6-5		A3	2	12,5	Totale: 371 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 331 mq	710,13 €	S1-T - 1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La proprietà pignorata non corrisponde alle registrazioni catastali. Si evidenzia che le particelle catastali 210 sub. 5, sub. 6, sub. 7, derivate da una variazione del 27/11/2015 con pratica n.SS0134487 della particella 210 sub 3. Le planimetrie catastali attuali non consentono un'identificazione accurata del fabbricato oggetto di pignoramento. Pertanto, si renderà necessario un nuovo frazionamento tramite procedura DOCFA al fine di ripristinare la situazione antecedente al 27/11/2015. Si allegano le planimetrie precedenti a tale data, in cui l'immobile è chiaramente identificabile.

Di seguito si evidenziano i seguenti punti:

Per identificare correttamente il bene soggetto alla valutazione, composto da piano terra, primo piano e cantina, è necessario fare riferimento alla planimetria catastale relativa alla Pratica n. SS0331826 depositata il 20/11/2008 (n.17586.1/2008). Questa planimetria rappresenta lo stato dell'immobile situato al Foglio 16 particella 210 sub 3. Tuttavia, questa planimetria non include l'ampio cortile appartenente alla proprietà.

La corretta disposizione degli spazi interni è invece accuratamente illustrata nella planimetria relativa alla Pratica n. SS0134487 registrata il 27/11/2015 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22623.1/2015)). In questa planimetria, l'ampio cortile è correttamente indicato. È importante notare che questa planimetria include altri subalterni, fusi nella stessa pratica, che non sono inclusi nella perizia e quindi non sono stati considerati nel calcolo delle superfici.

Date queste discrepanze catastali, sarà necessario eseguire un numero di documenti di identificazione catastale (DOCFA) pari al numero dei subalterni che devono essere ricreati ex novo al fine di ripristinare la situazione precedente alla Pratica n. SS0134487 depositata il 27/11/2015 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22623.1/2015)).

PRECISAZIONI

Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è menzionata esplicitamente nell'atto di compravendita, e non esiste alcun documento a disposizione che ne confermi l'esistenza. Da questo ingresso comune, è possibile anche accedere al bagno dell'abitazione, il quale non è direttamente e esclusivamente collegato all'abitazione stessa.

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con pareti, pavimentazione e infissi ben conservati. L'impianto elettrico è funzionante e si trova in ottimo stato, come confermato dalla relativa certificazione allegata. Inoltre, l'immobile dispone di un quadro elettrico distinto per piano, con linee per luci e prese. È importante notare che l'immobile è stato sottoposto a ristrutturazione nel 2014.

PARTI COMUNI

Per raggiungere l'immobile oggetto di stima, è necessario attraversare un ingresso comune di pochi metri quadri. Da questo ingresso comune è possibile accedere anche al bagno dell'abitazione, che non è direttamente e unicamente collegato all'abitazione stessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'edificio, non è stata istituita una struttura condominiale formalmente costituita. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cortile condiviso con altre proprietà subordinate. Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è menzionata esplicitamente nell'atto di compravendita, e non esiste alcun documento a disposizione che ne confermi l'esistenza. Da questo ingresso comune, è possibile anche accedere al bagno dell'abitazione, il quale non è direttamente e esclusivamente collegato all'abitazione stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive prevalenti:

- La muratura esterna è presumibilmente realizzata in blocchi di cls, ma non è coibentata.
 - Le tramezzature interne sono in blocchi forati da 10 cm.
 - Rivestimento esterno con intonaco civile in discreto stato.
 - Rivestimento interno con intonaco civile in ottimo stato.
 - La pavimentazione è in gres porcellanato di media fattura.
 - Assenza di portoncino blindato e presenza di due portafinestre che permettono l'ingresso dal vicolo comune.
 - Presenza di infissi in PVC, legno e alluminio, con quelli in alluminio e in legno piuttosto datati.
 - Presenza di boiler elettrico nuovo così come i sanitari e la doccia nell'unico bagno presente.
 - Presenza di una pompa di calore al piano terra.
 - Assenza di impianto di riscaldamento.
 - Il solaio di copertura è inclinato e presumibilmente a nido d'ape.
 - È presente una scala a chiocciola che collega il piano terra con il piano primo.
 - Le porte interne sono scorrevoli, nuove e di media fattura.
 - Presenza di doppio quadro elettrico, uno per piano.
- L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla figlia minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1978 al 16/09/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angeletti di Ozieri	18/01/1978	7938	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	10/02/1978	1241	1043
		Registrazione			
Dal 16/09/2003 al 21/05/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Grosseto	16/09/2003	87	749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/05/2009 al 07/06/2010	**** Omissis ****	Agenzia del Territorio di Sassari	14/06/2004	10410	7660
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Grosseto	21/05/2009	4	4/9
Dal 07/06/2010 al 22/01/2015	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	13/11/2009	18462	13009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Goveani Roberto	07/06/2010	106786	34253

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	18/06/2010	9921	6021
		Registrazione			
Dal 22/01/2015 al 27/11/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rettificato con atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri Cosimo	22/01/2015	48821	21299
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	30/01/2015	946	782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Unità immobiliare Foglio 16 mappale 210 sub 3 viene soppressa dal 27/11/2015. Si precisa che il mappale 210 sub. 5, sub. 6, sub. 7 graffiati, derivano da VARIAZIONE del 27/11/2015 Pratica n. SS0134487 del mappale 210 sub 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio di Sassari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Sassari il 18/06/2010

Reg. gen. 9922 - Reg. part. 2684

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

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

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Goveani Roberto

Data: 07/10/2010

N° repertorio: 106787

N° raccolta: 34254

Note: Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari in data 18/06/2010 ai numeri 9922/2684 per Euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 60.000,00 a favore di Banco Di Sardegna S.p.a. sede in Cagliari (CA), codice fiscale 01564560900 e contro Giovanni Tilocca, nato a Burgos (SS) il 05/02/1963, codice fiscale TLCCNN63B05B276Y e Natallia Ilyushenka, nata in Bielorussia (EE) il 29/11/1983, codice fiscale LYSNLL83S69Z139W.

• **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Addebito esecutivo

Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari il 09/10/2019

Reg. gen. 14566 - Reg. part. 1903

Quota: 1/2

Importo: € 41.588,76

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 20.794,38

Data: 09/10/2019

N° repertorio: 3098

N° raccolta: 10219

Note: Foglio 16 mappale 210 sub. 5, sub. 6, sub. 7.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a all'Agenzia del territorio di Sassari il 09/02/2023

Reg. gen. 2128 - Reg. part. 1547

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che il mappale 210 sub. 5, sub. 6, sub. 7 graffiati, deriva da VARIAZIONE del 27/11/2015

Pratica n. SS0134487 del mappale 210 sub 3.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A (centro storico).

Si riporta lo stralcio dell'art 46 relativamente alle Norme di attuazione, ad esclusione della Tab. 1. Per completezza si allega lo stesso stralcio negli Allegati della perizia.

Art. 46

ZONA A CENTRO STORICO

1. Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi della L. n. 1098 del 1939, che degli edifici e degli insiemi edilizi di interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PUC e dal PP approvato.

2. Vi si perseguono inoltre: il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale; il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti; il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente; la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi; l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

3. Le norme del PP dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazione delle apposite norme del RE e di queste NU.

4. Il PUC si attua a mezzo del PP a cui si rimanda per maggiore specificazione.

5. In zona A, gli interventi edilizi sono autorizzati: con CONC od AUT dirette (l'AUT per gli interventi conservativi previsti dalle leggi n. 457/1978 e n. 94/1982), rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal PUC e dal PP.

6. Tramite piani di recupero edilizio - ai sensi dell'art. 27/457 - si analizzano lo stato di fatto edilizio (situazione igienico - sanitaria, stato di conservazione, destinazione d'uso etc) e definiscono, in scala non inferiore ad 1:500, le possibilità edificatorie dei lotti o delle aree di intervento; le scelte di assetto planovolumetrico, funzionale e di risanamento degli edifici; gli standard urbanistici ed edilizi particolari: le specifiche modalità di intervento ulteriore (area a CONC singola, aree a volumetria convenzionata, immobili da acquistare all'uso pubblico, etc). Essi possono anche imporre interventi di "diradamento edilizio", attraverso la riduzione del volume edificato. vedi tab. 1

7. Parametri edilizi

i.f.f max	lotto	h max	distacchi	n° piani
mc/mq	mq	m	pareti fin	max
conc. sing. 4.5	==	9	6/8*	3 f.t.

* salvo le condizioni previste dall'art. 5 D.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983 norme di attuazione PUC Bono

8. Norme speciali di intervento

- non é consentito superare l'altezza degli edifici ed emergenze preesistenti di carattere storico, artistico e ambientale, circostanti;
- l'altezza si misura su fronte stradale può essere superiore ai 9 m per strutture soggette a risanamento conservativo, rispettando le altezze preesistenti;
- é obbligatoria la copertura a tetto con manto di tegole;
- é vietato l'uso di eternit o materiali similari;
- l'allineamento degli edifici deve essere conforme agli allineamenti stradali preesistenti;
- sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualsiasi tipo, anche a carattere precario;
- per lotti compromessi da edificazioni antiche, nessuna prescrizione di lotto minimo, con conseguente possibilità di edificare qualunque sia la superficie del lotto;
- entro gli stessi limiti sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti;
- i volumi esistenti sono ristrutturabili e sono tutti ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti;
- concessioni singole: il numero dei piani é in rapporto all'altezza degli edifici circostanti e comunque non superiore al numero di 3 fuori terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- PE 2013-117
- PE 124 -82 (mai realizzata)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nell'edificio non esiste una struttura condominiale ufficialmente costituita.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bono (SS) - VIA SU CRARU n. 10, piano T-1
Si tratta di una residenza unifamiliare situata nel Comune di Bono (55), precisamente in Via Su Craru n.10. La struttura comprende una cantina al piano seminterrato e una casa distribuita su piano terra e primo, con un cortile spazioso adiacente. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cortile condiviso con altre proprietà subordinate. Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che

consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è esplicitamente indicata nell'atto di compravendita e non esiste alcun documento a disposizione che ne attesti l'esistenza. L'immobile gode di una posizione privilegiata, trovandosi nelle immediate vicinanze della sede comunale di Bono, in una zona centrale. Nei dintorni è presente anche una vasta piazza che offre opportunità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 210, Sub. 7-6-5, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 88.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
- sintesi e verifica estimativa.

Si allega il prospetto di calcolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bono (SS) - VIA SU CRARU n. 10, piano T- 1	267,38 mq	329,12 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratiche DOCFA da eseguire per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale	3000,00	€
Servitù esistente	5000,00	€

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Nell'edificio, non è stata istituita una struttura condominiale formalmente costituita. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cortile condiviso con altre proprietà subordinate. Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è menzionata esplicitamente nell'atto di compravendita, e non esiste alcun documento a disposizione che ne confermi l'esistenza. Da questo ingresso comune, è possibile anche accedere al bagno dell'abitazione, il quale non è direttamente e esclusivamente collegato all'abitazione stessa.

-Per identificare correttamente il bene soggetto alla valutazione, composto da piano terra, primo piano e cantina, è necessario fare riferimento alla planimetria catastale relativa alla Pratica n. SS0331826 depositata il 20/11/2008 (n.17586.1/2008). Questa planimetria rappresenta lo stato dell'immobile situato al Foglio 16 particella 210 sub 3. Tuttavia, questa planimetria non include l'ampio cortile appartenente alla proprietà.

La corretta disposizione degli spazi interni è invece accuratamente illustrata nella planimetria relativa alla Pratica n. SS0134487 registrata il 27/11/2015 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22623.1/2015)). In questa planimetria, l'ampio cortile è correttamente indicato. È importante notare che questa planimetria include altri subalterni, fusi nella stessa pratica, che non sono inclusi nella perizia e quindi non sono stati considerati nel calcolo delle superfici.

Date queste discrepanze catastali, sarà necessario eseguire un numero di documenti di identificazione catastale (DOCFA) pari al numero dei subalterni che devono essere ricreati ex novo al fine di ripristinare la situazione precedente alla Pratica n. SS0134487 depositata il 27/11/2015 (FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22623.1/2015)).

La proprietà pignorata non corrisponde alle registrazioni catastali. Si evidenzia che le particelle catastali 210 sub. 5, sub. 6, sub. 7, derivate da una variazione del 27/11/2015 con pratica n.SS0134487 della particella 210 sub 3. Le planimetrie catastali attuali non consentono un'identificazione accurata del fabbricato oggetto di pignoramento. Pertanto, si renderà necessario un nuovo frazionamento tramite procedura DOCFA al fine di ripristinare la situazione antecedente al 27/11/2015. Si allegano le planimetrie precedenti a tale data, in cui l'immobile è chiaramente identificabile.

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.

Sassari, li 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Andrea

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bono (SS) - VIA SU CRARU n. 10, piano T-1

Si tratta di una residenza unifamiliare situata nel Comune di Bono (55), precisamente in Via Su Craru n.10. La struttura comprende una cantina al piano seminterrato e una casa distribuita su piano terra e primo, con un cortile spazioso adiacente. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cortile condiviso con altre proprietà subordinate. Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è esplicitamente indicata nell'atto di compravendita e non esiste alcun documento a disposizione che ne attesti l'esistenza. L'immobile gode di una posizione privilegiata, trovandosi nelle immediate vicinanze della sede comunale di Bono, in una zona centrale. Nei dintorni è presente anche una vasta piazza che offre opportunità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 210, Sub. 7-6-5, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A (centro storico). Si riporta lo stralcio dell'art 46 relativamente alle Norme di attuazione, ad esclusione della Tab. 1. Per completezza si allega lo stesso stralcio negli Allegati della perizia. Art. 46 ZONA A CENTRO STORICO 1. Vi si persegue la tutela del patrimonio artistico storico tipologico ed ambientale attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali ed ambientali vincolati ai sensi della L. n. 1098 del 1939, che degli edifici e degli insiemi edilizi di interesse tipologico ed ambientale individuate e segnalate dal PUC e dal PP approvato. 2. Vi si perseguono inoltre: il rispetto della topografia dei luoghi, del reticolo viario e della toponomastica tradizionale; il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti; il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia possibile tecnicamente ed economicamente; la sostituzione o la demolizione definitiva degli edifici che non si possono o non conviene ricostruire per motivi di sicurezza, di igiene, di estetica ambientale, di viabilità, di costo, o per altri validi motivi; l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti. 3. Le norme del PP dettano specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, anche in riferimento e ad integrazione delle apposite norme del RE e di queste NU. 4. Il PUC si attua a mezzo del PP a cui si rimanda per maggiore specificazione. 5. In zona A, gli interventi edilizi sono autorizzati: con CONC od AUT dirette (l'AUT per gli interventi conservativi previsti dalle leggi n. 457/1978 e n. 94/1982), rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal PUC e dal PP. 6. Tramite piani di recupero edilizio - ai sensi dell'art. 27/457 - si analizzano lo stato di fatto edilizio (situazione igienico - sanitaria, stato di conservazione, destinazione d'uso etc) e definiscono, in scala non inferiore ad 1:500, le possibilità edificatorie dei lotti o delle aree di intervento; le scelte di assetto planovolumetrico, funzionale e di risanamento degli edifici; gli standard urbanistici ed edilizi particolari: le specifiche modalità di intervento ulteriore (area a CONC singola, aree a volumetria convenzionata, immobili da acquistare all'uso pubblico, etc). Essi possono anche imporre interventi di "diradamento edilizio", attraverso la riduzione del volume edificato. vedi tab. 1 7. Parametri edilizi

i.f.f max	lotto	h max	distacchi	n° piani	mc/mq	mq	m	pareti fin	max conc.
sing. 4.5	==	9	6/8*	3 f.t.	* salvo le condizioni previste dall'art. 5 D.EE.LL. 2266/U del 20.12.1983 norme di attuazione PUC Bono				

8. Norme speciali di intervento - non é consentito superare l'altezza degli edifici ed emergenze preesistenti di carattere storico, artistico e ambientale, circostanti; - l'altezza si misura su fronte stradale può essere superiore ai 9 m per strutture soggette a risanamento conservativo, rispettando le altezze preesistenti; - é obbligatoria la copertura a tetto con manto di tegole; - é vietato l'uso di eternit o materiali simili; - l'allineamento degli edifici deve essere conforme agli allineamenti stradali preesistenti; - sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualsiasi tipo, anche a carattere precario; - per lotti compromessi da edificazioni antiche, nessuna prescrizione di

lotto minimo, con conseguente possibilità di edificare qualunque sia la superficie del lotto; - entro gli stessi limiti sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti; - i volumi esistenti sono ristrutturabili e sono tutti ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti; - concessioni singole: il numero dei piani é in rapporto all'altezza degli edifici circostanti e comunque non superiore al numero di 3 fuori terra.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bono (SS) - VIA SU CRARU n. 10, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 210, Sub. 7-6-5, Categoria A3	Superficie	267,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con pareti, pavimentazione e infissi ben conservati. L'impianto elettrico è funzionante e si trova in ottimo stato, come confermato dalla relativa certificazione allegata. Inoltre, l'immobile dispone di un quadro elettrico distinto per piano, con linee per luci e prese. È importante notare che l'immobile è stato sottoposto a ristrutturazione nel 2014.		
Descrizione:	Si tratta di una residenza unifamiliare situata nel Comune di Bono (55), precisamente in Via Su Craru n.10. La struttura comprende una cantina al piano seminterrato e una casa distribuita su piano terra e primo, con un cortile spazioso adiacente. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cortile condiviso con altre proprietà subordinate. Si sottolinea la presenza di una servitù di passaggio nel piano terra, che consente l'accesso alle cantine del subalterno adiacente. Questa servitù non è esplicitamente indicata nell'atto di compravendita e non esiste alcun documento a disposizione che ne attesti l'esistenza. L'immobile gode di una posizione privilegiata, trovandosi nelle immediate vicinanze della sede comunale di Bono, in una zona centrale. Nei dintorni è presente anche una vasta piazza che offre opportunità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dalla figlia minorenni.		