

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardelli Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli ed oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

All'udienza del 27/01/2024, il sottoscritto Arch. Nardelli Vincenzo, con studio in Via Roma, 55 - 08029 - Siniscola (NU), email archnardelli@tiscali.it, architetonardelli@gmail.com, PEC vnardelli@archiworldpec.it, Tel. 078 4877062, Fax 078 4877062, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento - Terratetto ubicato a Bono (SS) - Via del Giglio n. 3 (Coord. Geografiche: 40.416361,9.027998)

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Bono (SS), in via del Giglio n. 3 - sito al piano seminterrato con accesso da via del Giglio n. 3, al piano terra con ingresso dalla via opposta San Giovanni, primo e secondo.

Il piano seminterrato è composto da due ingressi, uno pedonale diretto all'abitazione ed uno carrabile al garage, sulla via del Giglio, da cui si accede ad una piccola zona ingresso, alla cucina-rustica con soggiorno pranzo ed angolo cottura, al locale caldaia e ad un W.C. ricavato nel sottoscala. Tramite una scala interna si accede al piano terra, composto da disimpegno centrale, da una piccola zona ingresso dalla via San Giovanni, da una cucina, una sala pranzo soggiorno, da uno studio e da un piccolo balcone; al piano primo, composto da un disimpegno che distribuisce tre camere da letto e due bagni; al piano secondo, composto anch'esso da un disimpegno centrale che distribuisce quattro locali soffitta ed un W.C., di cui due utilizzati come camere da letto, uno come lavanderia - stileria, da cui si accede al terrazzo ed uno come ripostiglio.

E' inserito in un contesto urbano nel centro storico di Bono (SS). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è lastricata; l'illuminazione è presente.

I servizi quali negozi, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del paese.

Il paese di Bono (SS) è un caratteristico centro della provincia di Sassari, situato a 74 km dal capoluogo, sorge a 540 m al di sopra del livello del mare, ai piedi del monte Rasu, in una posizione dominante sulla vallata. Ricco di siti di grande interesse archeologico, di boschi e di splendidi panorami naturali.

Il suo territorio è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, in un continuo alternarsi di pianure, colline e montagne, e si estende dalla valle del Tirso fino alla cima di monte Rasu la cui vetta, "Sa Punta Manna", raggiunge i 1259 metri s.l.m.

Di notevole importanza naturalistica, comprende la foresta di *Taxus baccata* più grande d'Italia, dichiarata monumento naturale; alcuni esemplari millenari raggiungono i 16 metri d'altezza ed hanno un diametro superiore al metro. A poca distanza dal paese si trovano monte Pisanu e l'area di sosta "Sa Puntighedda" di rilevante interesse naturalistico, protetta e salvaguardata dalla intensa attività svolta dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale e dell'Ente foreste della Sardegna ed è frequentato da molti turisti attratti anche dalla presenza di numerosi laghetti.

Agli inizi del secolo scorso per qualche anno il paese fu capoluogo di provincia, poi venne inserito nella Sassari, sebbene tutt'oggi mantenga maggiori rapporti culturali ed economici con quella di Nuoro da cui dista 35 km.

Bono è considerato il Capoluogo del Goceano. L'economia locale è soprattutto di tipo agro-pastorale sebbene sia discreta anche la presenza dell'artigianato rappresentato dalla lavorazione del ferro e del legno e della tessitura e panificazione. Nel paese sono presenti i principali servizi di pubblica utilità: la sede della Comunità

montana "Goceano", un ufficio regionale ERSAT e quelli dell'ispettorato agrario, della Compagnia dei carabinieri e del Corpo forestale di vigilanza ambientale.

Proprietà piena 100/100- **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota di 1/2 - Bono (SS).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento -Terratetto ubicato a Bono (SS) - Via del Giglio n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.
- CONTROLLO DI AVVENUTA AFFISSIONE ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DELL'AVVISO DELL'ISTANZA DI VENDITA.

La documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina ad est con via del Giglio, a sud catastalmente con proprietà Sig.ri **** Omissis ****, ad ovest con via San Giovanni e a nord catastalmente con proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,65 mq	20,40 mq	0,50	10,20 mq	2,84 m	Seminterrato
Sottoscala	2,85 mq	3,68 mq	0,20	0,74 mq	0,00 m	Seminterrato
Locale Caldaia	6,70 mq	11,90 mq	0,20	2,38 mq	0,00 m	Seminterrato
Ingresso	2,94 mq	4,05 mq	1	4,05 mq	2,70 m	Seminterrato
W.C.	2,27 mq	2,67 mq	1	2,67 mq	2,70 m	Seminterrato
Cucina Rustica 1	28,97 mq	33,14 mq	1	33,14 mq	2,70 m	Seminterrato
Cucina Rustica 2	9,88 mq	17,55 mq	1	17,55 mq	2,70 m	Seminterrato
Sala-Pranzo	48,58 mq	58,14 mq	1	58,14 mq	2,79 m	Terra
Cucina	11,68 mq	15,06 mq	1	15,06 mq	2,79 m	Terra
Ingresso - Disimpegno	7,41 mq	9,15 mq	1	9,15 mq	2,79 m	Terra
Studio	8,60 mq	12,36 mq	1	12,36 mq	2,79 m	Terra
Vano Scala	6,55 mq	7,82 mq	1	7,82 mq	0,00 m	Terra
Balcone	1,70 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	Terra
Disimpegno	7,55 mq	8,11 mq	1	8,11 mq	2,79 m	Primo
Bagno 1	7,35 mq	9,23 mq	1	9,23 mq	2,70 m	Primo
Bagno 2	10,27 mq	14,84 mq	1	14,84 mq	2,79 m	Primo
Camera 1	19,98 mq	24,80 mq	1	24,80 mq	2,79 m	Primo
Camera 2	17,78 mq	22,52 mq	1	22,52 mq	2,79 m	Primo
Camera 3	14,11 mq	18,15 mq	1	18,15 mq	2,79 m	Primo
Soffitta 1	11,60 mq	14,72 mq	0,30	4,42 mq	2,09 m	Secondo
Soffitta 2	11,65 mq	14,39 mq	0,30	4,32 mq	2,09 m	Secondo
Soffitta 3	11,15 mq	14,79 mq	0,30	4,44 mq	1,90 m	Secondo
Soffitta 4	18,55 mq	22,58 mq	0,30	6,77 mq	1,90 m	Secondo
Terrazza	19,60 mq	21,84 mq	0,25	5,46 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				296,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				296,79 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato nel centro storico di Bono (SS) ed è costituito da un piano seminterrato con accesso dalla via del Giglio n° 3 sia carrabile che pedonale, da un piano terra collegato tramite scala interna e con accesso pedonale anche dalla via opposta di San Giovanni, da un piano primo e da un piano secondo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/08/1988	##**** Omissis ****##	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 412, Sub. 1 (da cui deriva il Sub 4) Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 vani Rendita € 871,52 Piano S1-T-1-2
Dal 30/06/1987 al 29/08/1988	##**** Omissis ****##	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 862 (da cui deriva il Sub 2) Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 31,76 Piano Terra
Dal 29/08/1988 al 03/03/2025	##**** Omissis ****##, proprietario per quota pari ad 1/2 e ##**** Omissis ****##, proprietaria per quota pari a 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 412, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 871,52 Piano S1-T-1-2
Dal 29/08/1988 al 03/03/2025	##**** Omissis ****##, proprietario per quota pari ad 1/2 e ##**** Omissis ****##, proprietaria per quota pari a 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 412, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 31,76 Piano Terra

La porzione di Fabbricato distinta al catasto fabbricati, comune di Bono (SS), foglio 16 mappale 412 subalterno 4, via del Giglio n. 3, piano S1-T-1-2, superficie catastale mq 304, Rendita € 871,52, deriva per variazione del 21/04/2022, pratica n. SS0025253 in atti al 22/04/2022, ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n. 25253.1/2022, dal mappale 412 sub 1, tale per classamento del 14/01/1999 in atti dal 14/01/1999 n. 165c.1/1999, per variazione del 31/12/1993 in atti dal 14/01/1999 fusione n. 4797.1/1993 e tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La porzione di Fabbricato distinta al catasto fabbricati, comune di Bono (SS), foglio 16 mappale 412 subalterno 2, via del Giglio n. 3, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 15, superficie catastale mq 27, rendita € 31,76, deriva per variazione del 31/12/1993 in atti dal 14/01/1999 fusione n. 4797.1/1993 derivante dal mappale 862, tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	412	4		A2	2	12,5 vani	304 mq	871,52 €	S1-T-1-2	
	16	412	2		C6	2	15 mq	27 mq	31,76 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo e rilievo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate, al piano seminterrato, consistono nell'ampliamento dell'angolo cottura della cucina rustica a scapito del locale caldaia e di una maggiore apertura verso il soggiorno pranzo con creazione di un camino intermedio. Al piano terra è stata ampliata l'apertura tra il disimpegno e la sala soggiorno pranzo e l'ingresso dalla via San Giovanni è stato arretrato dalla via pubblica con la formazione di alcuni gradini. Al piano primo non è stata riscontrata alcuna difformità se non nello spessore dei muri interni compresi tra il bagno che si affaccia sulla via del Giglio e le due camere da letto laterali. Al piano secondo la parete sul terrazzo risulta più spessa con piccole variazioni di dimensioni delle nicchie ed il terrazzo risulta leggermente più lungo sul lato sud. Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

E' stato effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567, 2° comma C.P.C., e dopo aver predisposto e depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i seguenti prospetti allegati alla presente relazione:

- BOZZA DEL BIGLIETTO DI CANCELLERIA;
- PROSPETTO DI VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
- CONTROLLO DI AVVENUTA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI AI CREDITORI ISCRITTI E COMPROPRIETARI.

PATTI

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dai proprietari, Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, si trova in ottimo stato di conservazione e non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale. Nessun altro peso o limitazione d'uso.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dai proprietari, Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, si trova in ottimo stato di conservazione e non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione.

Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta inserito in nessun contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato non si rileva l'esistenza di qualsiasi tipo di servitù, né di altri vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile, adibito ad uso abitazione, situato al piano seminterrato, terra, primo e secondo è così distribuito: piano seminterrato comprende un garage con retrostante piccolo vano ricavato nel sottoscala, con accesso carrabile dalla via del Giglio, un piccolo vano ingresso, un'ampia cucina rustica con angolo cottura e zona soggiorno pranzo, un locale caldaia, un W.C. ricavato nel sottoscala ed una scala che distribuisce ai piani superiori. Il piano terra comprende un piccolo vano ingresso con accesso dalla via San Giovanni, un vano adibito a studio, un disimpegno centrale fronte vano scala, una cucina, una sala soggiorno - pranzo ed un piccolo balcone che si affaccia sulla via del Giglio. Il piano primo comprende un disimpegno centrale fronte vano scala che distribuisce un bagno ed una camera con affaccio sulla via San Giovanni e due camere ed un bagno che si affacciano sulla via del Giglio. Il piano secondo comprende quattro vani soffitta a cui si accede sempre da un disimpegno centrale fronte vano scala, di cui due adibiti a camere da letto, uno a ripostiglio-guardaroba, l'ultimo a lavanderia e stireria, con accesso al terrazzo scoperto sulla via del Giglio.

MATERIALI DI FINITURA

L'esterno dell'edificio è costituito da intonaco al civile con tinteggiatura del colore delle terre, le aperture presentano delle rifiniture in granito. Al piano seminterrato ed al piano terra, in entrambe le facciate, presentano delle conformazioni ad arco, al piano superiore dei timpani decorativi, sulla via del Giglio il piccolo balcone è costituito da mensole con lastra in granito e ringhiera in ferro zincato colorata, ai piani successivi le decorazioni sono semplici con davanzale, stipiti e architrave sempre in granito.

Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio riferite all'intera costruzione:

Le Fondazioni sono state realizzate con muratura di pietrame poggiate direttamente nello scavo a sacco con scapoli di pietra mescolati con malta;

La Struttura portante è in muratura portante realizzata in pietra locale disordinata, di forma irregolare, dello spessore notevole al piano seminterrato circa 90 cm, ai piani terra e primo di spessore variabile 65 - 60 cm circa, al piano mansarda, oggetto di nuova sopraelevazione, le murature sono in blocchi di cls e malta cementizia di spessore 30 cm circa con relativi intonaci interni ed interni dello spessore di cm 1,5 - 2.

I Solai orizzontali sono stati realizzati in opera con una struttura mista laterizi e calcestruzzo;

Le murature interne "tramezzi" sono state realizzate con mattoni forati da 8 cm e intonacati al civile;

Il manto di copertura è stato realizzato a due falde con tegole di coppi in laterizio;

Gli infissi sono stati realizzati in legno con persiane per la zona notte e la zona giorno, sono color verde scuro, i portoncini degli ingressi principali pedonali sia dalla via del Giglio che dalla via San Giovanni sono in legno pieno di color verde scuro così come l'accesso carrabile presenta un infisso in legno con sopraluce, di colore verde scuro;

Descrizione dell'immobile pignorato:

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Bono (SS) al Foglio 16 **mapp.le 412 sub 4**, categoria. A/2, classe 2, vani 12,5, rendita catastale € 871,52, Piano S1 -T - 1° e 2° (civile abitazione), **sub 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale € 31,76, presenta uno stato di manutenzione ottimo.

L'appartamento - terratetto situato al piano seminterrato sulla via del Giglio, al piano terra anche sulla via San Giovanni retrostante, primo e secondo/mansarda è così distributivo: un disimpegno-ingresso, una cucina rustica ad angolo separata dalla zona soggiorno pranzo da un camino intermedio, un locale caldaia, un W.C. ricavato nel sottoscala, un garage con piccolo vano retrostante, anch'esso ricavato nel sottoscala, con accesso carrabile dalla via pubblica, comunicante con la cucina rustica dalla zona ingresso, un vano scala che distribuisce ai piani superiori. Al piano terra un piccolo vano ingresso con accesso dalla via San Giovanni, un vano adibito a studio, un disimpegno centrale fronte vano scala, una cucina, una sala soggiorno - pranzo ed un piccolo balcone che si affaccia sulla via del Giglio. Al piano primo un disimpegno centrale fronte vano scala che distribuisce un bagno ed una camera con affaccio sulla via San Giovanni e due camere ed un bagno che si affacciano sulla via del Giglio. Al piano secondo quattro vani soffitta a cui si accede sempre da un disimpegno centrale fronte vano scala, di cui due adibiti a camere dal letto, uno a ripostiglio, l'ultimo a lavanderia e stireria, con accesso al terrazzo scoperto sulla via del Giglio.

I pavimenti, sono stati realizzati al piano seminterrato in mattonelle di ceramica tipo cotto 30x40 cm di color marrone scuro nella cucina rustica e più chiaro nel garage. Al piano terra in lastre di granito color verde tipo brasiliano, al piano primo, nella zona notte, nel disimpegno fronte scala sempre in granito verdastrò, nelle camere in parquet di legno color scuro, nel piano secondo mansarda in mattonelle di ceramica 30x40 cm di prima scelta.

I battiscopa sono stati realizzati con listelli in ceramica al piano seminterrato, al piano terra e primo in legno scuro, al piano secondo mansarda in listelli di ceramica;

I rivestimenti della cucina rustica al piano seminterrato sono in piastrelle di ceramica color bianco così come quelli della cucina al piano terra.

Le pareti interne sono state tinteggiate con colore bianco;

Gli infissi sono in legno con doppio vetro e camera per tutta l'abitazione;

Le persiane sono in legno verniciate con color verde scuro;

Le porte interne sono in legno nella maggior parte e vetro tra la cucina ed il soggiorno pranzo al piano terra;

- Gli Impianti:

L'immobile residenziale è dotato di tutti gli impianti tecnici compreso l'impianto di riscaldamento, con caldaia a pellet situata nel locale tecnico al piano seminterrato e terminali con termosifoni in ghisa per tutti gli ambienti ai vari piani; nella cucina rustica è presente un camino in posizione centrale tra la cucina ed il soggiorno pranzo.

L'immobile è dotato di impianto TV;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia la corrente elettrica collegata alla rete pubblica.

L'impianto igienico-sanitario è in ottime condizioni.

L'impianto di acqua calda sanitaria è compreso nell'impianto della caldaia a pellet con accumulo ed integrato da uno scaldacqua elettrico, situato nel locale caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 07/05/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1988 al 23/06/2025	##### Omissis #####, nato a Bono (SS) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietario per 1/2 e ##### Omissis #####, nata a Bono (SS) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo Serra	29/08/1988	157096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari	23/09/1988	11010	7233
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia che ai Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, in regime di comunione legale, la piena proprietà del bene delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, all'epoca distinte al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 412 e mappale 862, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio **** Omissis **** del 29/08/1988 Rep. 157096/1988, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, all'articolo Reg. Part. 7223, Reg. Gen. 11010 del 23/09/1988, dalla **** Omissis ****, titolare della piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Condizionato
Iscritto a Sassari il 21/07/2006
Reg. gen. 13310 - Reg. part. 2441
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 13/07/2006

N° repertorio: 5892

N° raccolta: 2764

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bono al Foglio 16 Mappale 412 subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca Giudiziale-Sentenza di Condanna** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 16/02/2024

Reg. gen. 2804 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 03/07/2024

Reg. gen. 11419 - Reg. part. 9128

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

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: _____.

Formalità pregiudizievoli: allegati alla perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Bono (SS), all'interno del centro storico, nella via del Giglio n° 3 e si tratta di immobile ad uso abitazione, realizzato sulla base della Concessione Edilizia n.47/19897 del 02/08/1988 (Ristrutturazione e risanamento di uno stabile sito in via del Giglio).

L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Bono (SS) nella zona "A", Centro Storico, di antica e prima formazione.

Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone A, riqualificazione e ristrutturazione edilizia, art. 45 N.T.A. del P.U.C. ed alle N.T.A. del P.P. vigente del Comune di Bono (SS).

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato alle Concessioni Edilizie rilasciate, mediante rilievo metrico.

L'immobile pignorato ad uso abitativo situato al piano seminterrato, terra, primo e secondo risulta essere difforme dalla Concessione Edilizia n° 47/19897 del 02/08/1988 in quanto sono state riscontrate variazioni interne ed esterne. Al piano seminterrato una diversa distribuzione interna nella cucina rustica dovuta ad un ampliamento della parte posteriore confinante con la via pubblica San Giovanni con apertura di una finestra nel locale caldaia. La cucina rustica antistante l'ingresso è stata ampliata con la demolizione di una parete e la formazione di un camino fra le due cucine rustiche. Il muro centrale di spina è stato in parte demolito con la formazione di un pilastro centrale. Al piano terra le modifiche interne consistono nell'ampliamento del vano cucina con riduzione dello spazio distributivo dell'ingresso sulla via San Giovanni e disimpegno ed il portone è

stato arretrato verso l'interno con la formazione di alcuni gradini. Inoltre sono state modificate le porte del vano cucina e lo spessore del muro di spina centrale con la formazione di un pilastro. Al piano primo le modifiche interne riguardano l'eliminazione del tramezzo divisorio nel bagno sulla via San Giovanni, lo spostamento del tramezzo di due camere con conseguente riduzione di superficie ed ampliamento del disimpegno. Demolizione del muro centrale di spina con formazione di pilastro, aumento di spessore del muro tra la camera ed il bagno e spostamento della porta dal disimpegno alla camera. Al piano secondo le modifiche interne sono relative ad una diversa distribuzione degli spazi soffitta con la formazione di una camera ed un ripostiglio - guardaroba con lucernaio sulla via San Giovanni, la riduzione del muro di spina centrale con la formazione di pilastro ed eliminazione del muro del vano scala. Inoltre, per le modifiche esterne, la parete sul terrazzo risulta più spessa con piccole variazioni di dimensioni delle nicchie ed il terrazzo risulta leggermente più lungo sul lato sud. Nella camera sulla via San Giovanni è stata ricavata una nuova finestra nel solaio della copertura.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bono (SS) non risulta alcuna pratica per il rilascio del certificato di agibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile ad uso residenziale oggetto del pignoramento è stato realizzato sulla base delle Concessioni Edilizie n° 47/1988 del 02/08/1988 (Ristrutturazione e risanamento di uno stabile sito in via del Giglio), per cui è stato recuperato un vecchio edificio adibito a carcere mandamentale e modificata la destinazione d'uso residenziale con nuova distribuzione degli ambienti e sopraelevazione del piano secondo-mansarda secondo la disposizione del piano particolareggiato (allegata alla presente relazione).

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.

E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato alle Concessioni Edilizie rilasciate, mediante rilievo metrico.

L'immobile pignorato ad uso abitativo situato al piano seminterrato, terra, primo e secondo risulta essere difforme dalla Concessione Edilizia n° 47/1988 del 02/08/1988 in quanto sono state riscontrate variazioni interne ed esterne. Al piano seminterrato una diversa distribuzione interna nella cucina rustica dovuta ad un ampliamento della parte posteriore confinante con la via pubblica San Giovanni con apertura di una finestra nel locale caldaia. La cucina rustica antistante l'ingresso è stata ampliata con la demolizione di una parete e la formazione di un camino fra le due cucine rustiche. Il muro centrale di spina è stato in parte demolito con la formazione di un pilastro centrale. Al piano terra le modifiche interne consistono nell'ampliamento del vano cucina con riduzione dello spazio distributivo dell'ingresso sulla via San Giovanni e disimpegno ed il portone è stato arretrato verso l'interno con la formazione di alcuni gradini. Inoltre sono state modificate le porte del vano cucina e lo spessore del muro di spina centrale con la formazione di un pilastro. Al piano primo le modifiche interne riguardano l'eliminazione del tramezzo divisorio nel bagno sulla via San Giovanni, lo spostamento del tramezzo di due camere con conseguente riduzione di superficie ed ampliamento del disimpegno. Demolizione del muro centrale di spina con formazione di pilastro, aumento di spessore del muro tra la camera ed il bagno e spostamento della porta dal disimpegno alla camera. Al piano secondo le modifiche

interne sono relative ad una diversa distribuzione degli spazi soffitta con la formazione di una camera ed un ripostiglio - guardaroba con lucernaio sulla via San Giovanni, la riduzione del muro di spina centrale con la formazione di pilastro ed eliminazione del muro del vano scala. Inoltre, per le modifiche esterne, la parete sul terrazzo risulta più spessa con piccole variazioni di dimensioni delle nicchie ed il terrazzo risulta leggermente più lungo sul lato sud. Nella camera sulla via San Giovanni è stata ricavata una nuova finestra nel solaio della copertura.

In generale le difformità riguardano variazioni planimetriche interne ed esterne infatti si riscontrano difformità di nuove aperture di finestre. Pertanto, in virtù delle difformità planimetriche interne, non si riscontra un aumento di volume. Per regolarizzare l'immobile quindi si necessita di un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria relativo a modifiche di opere interne ed esterne che riguardano anche parti strutturali dell'appartamento, come muri portanti, tramezzi e porte, successivamente si dovrà provvedere alla chiusura dei lavori e alla richiesta del certificato di agibilità con nuova variazione catastale e dichiarazione di conformità degli impianti.

Per tale pratica edilizia i costi sono i seguenti:

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al progetto di sanatoria al fine di regolarizzare lo stato attuale, della pratica per l'abitabilità con variazione catastale e dichiarazione di conformità degli impianti.

Calcolato a Forfait = € 5.800,00;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bono (SS) non risulta alcuna pratica per il rilascio del certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano gravanti sull'immobile pignorato, relativo al C.F. foglio 16, Mappale 412, Sub 2 e Sub 4, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati.

Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Nessun altro peso o limitazione d'uso.

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 -Terratetto ubicato a Bono (SS) - Via del Giglio n. 3. - sito al piano seminterrato con accesso da via del Giglio n. 3, al piano terra con ingresso dalla via opposta San Giovanni, primo e secondo. Il piano seminterrato è composto da due ingressi, uno pedonale diretto all'abitazione ed uno carrabile al garage, sulla via del Giglio, da cui si accede ad una piccola zona ingresso, alla cucina-rustica con soggiorno pranzo ed angolo cottura, al locale caldaia ed ad un W.C. ricavato nel sottoscala. Tramite una scala interna si accede al piano terra, composto da disimpegno centrale, da una piccola zona ingresso dalla via San Giovanni, da una cucina, una sala pranzo soggiorno,

da uno studio e da un piccolo balcone; al piano primo, composto da un disimpegno che distribuisce alle tre camere da letto ed ai due bagni; al piano secondo, composto anch'esso da un disimpegno centrale che distribuisce a quattro locali soffitta ed un W.C., di cui due utilizzati come camere da letto, uno come lavanderia - stileria, da cui si accede al terrazzo ed uno come ripostiglio. E' inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro storico di Bono (SS). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è lastricata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del paese. Il paese di Bono (SS) è un caratteristico centro della provincia di Sassari, situato a 74 km dal capoluogo, sorge a 540 m al di sopra del livello del mare, ai piedi del monte Rasu, in una posizione dominante sulla vallata. Ricco di siti di grande interesse archeologico, di boschi e di splendidi panorami naturali. Il suo territorio è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, in un continuo alternarsi di pianure, colline e montagne, e si estende dalla valle del Tirso fino alla cima di monte Rasu la cui vetta, "Sa Punta Manna", raggiunge i 1259 metri s.l.m. Di notevole importanza naturalistica, comprende la foresta di *Taxus* baccata più grande d'Italia, dichiarata monumento naturale; alcuni esemplari millenari raggiungono i 16 metri d'altezza ed hanno un diametro superiore al metro. A poca distanza dal paese si trovano monte Pisanu e l'area di sosta "Sa Puntighedda" di rilevante interesse naturalistico, protetta e salvaguardata dalla intensa attività svolta dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale e dell'Ente foreste della Sardegna ed è frequentato da molti turisti attratti anche dalla presenza di numerosi laghetti. Agli inizi del secolo scorso per qualche anno il paese fu capoluogo di provincia, poi venne inserito nella Sassari, sebbene tutt'oggi mantenga maggiori rapporti culturali ed economici con quella di Nuoro da cui dista 35 km. Bono è considerato il Capoluogo del Goceano. L'economia locale è soprattutto di tipo agro-pastorale sebbene sia discreta anche la presenza dell'artigianato rappresentato dalla lavorazione del ferro e del legno e della tessitura e panificazione. Nel paese sono presenti i principali servizi di pubblica utilità: la sede della Comunità montana "Goceano", un ufficio regionale ERSAT e quelli dell'ispettorato agrario, della Compagnia dei carabinieri e del Corpo forestale di vigilanza ambientale. Proprietà piena 100/100- **** Omissis ****- Bono (SS).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 412, Sub. 4, Categoria A2, classe 2, vani 12,5, superficie catastale mq 304, rendita € 871,52 - Fg. 16, Part. 412, Sub. 2, Categoria C6, classe 2, mq 15, superficie catastale mq 27, rendita € 31,76;

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

Valore di stima del bene: € 385.827,00

Sulla base delle informazioni ottenute tramite un'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, che operano in ambito locale, per immobili con le stesse caratteristiche, il valore più probabile dell'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto sopra.

Il valore dell'unità immobiliare così ottenuto alla data è il seguente:

A = € 385.827,00

CALCOLO DEI COSTI DA DETRARRE AL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE:

Costi da sostenere per la sanatoria delle opere realizzate in difformità:

B = Calcolato a Forfait = € 5.800,00;

Da cui il Valore dell'Unità Immobiliare è dato dalla differenza dei due valori:

C VALORE U. I. = (A - B)

C = € 385.827,00 - € 5.800,00 = € 380.027,00

In cifra tonda C = € 380.000,00

VALORE U.I. = € 380.000,00, (euro trecentottantamila/00 In cifra tonda).

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per la stima degli immobili in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura: "Consulente Immobiliare" - Informazione specializzata de "Il Sole 24 ORE"; "Il consulente tecnico del tribunale" - Andrea Ricciardi - dei Tipografia del genio civile - quarta edizione 2004; "Come si stima il valore degli immobili" Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni - Marina Tamborrino - dodicesima edizione: luglio 2012; " Il nuovo manuale del C.T.U." - Aleo Massimo - Grafill editore - luglio 2012. " Il C.T.U." (L'occhiale del Giudice) - Rossetti Marco - Edizione Giuffrè - settembre 2012. Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri: la localizzazione; pregio ambientale e panoramicità; previsioni di piano; grado di finitura e pregio dei materiali; stato di manutenzione; età dell'immobile; dotazione di impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terratetto Bono (SS) - Via del Giglio n. 3	296,79 mq	1.300,00 €/mq	€ 385.827,00	100,00%	€ 385.827,00
				Valore di stima:	€ 385.827,00

Valore finale di stima: € 380.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Siniscola, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardelli Vincenzo

- ✓ N° 1 - Richiesta accesso agli atti del Comune di Bono (SS)
- ✓ N° 2 - Consultazione per partita attuale (Ufficio Agenzia delle Entrate di Nuoro ex Ufficio Tecnico Erariale) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16: - Fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Bono (SS) al fg 16, mapp.le 412, Sub 4 e Sub 2;
- ✓ N° 3 - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative di cui all' immobile: Concessioni Edilizie;
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica relativa all' immobile pignorato con relative planimetrie
- ✓ N° 5 - Planimetrie rilievo;
- ✓ N° 6 - Attestato di prestazione energetica - A.P.E.;
- ✓ N° 7 - Elenco formalità: Trascrizioni - Iscrizioni;
- ✓ N° 8 - Attestazione invio copie relazione alle parti
- ✓ N° 9 - Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 42/2024;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento - Terratetto ubicato a Bono (SS) - Via del Giglio n. 3

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Bono (SS), in via del Giglio n. 3 - sito al piano primo, secondo e piano secondo seminterrato. Il P.1°. è composto da ingresso sulla strada che avviene tramite scala esterna che porta ad un poggiolo da cui si accede ad un disimpegno, alla cucina-pranzo, al soggiorno, ad una camera ed al bagno. Tramite una scala interna si accede al piano primo, composto da disimpegno e due camere da letto, e ripostiglio-sottotetto. Al piano seminterrato si accede tramite un ingresso a comune sulla strada ed è composto da due vani cantina. E' inserito in un contesto urbano nella prima fascia di espansione del centro storico di Bono (SS). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è lastricata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del paese. Il paese di Bono (SS) è un caratteristico centro della provincia di Sassari, situato a 74 km dal capoluogo, sorge a 540 m al di sopra del livello del mare, ai piedi del monte Rasu, in una posizione dominante sulla vallata. Ricco di siti di grande interesse archeologico, di boschi e di splendidi panorami naturali. Il suo territorio è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, in un continuo alternarsi di pianure, colline e montagne, e si estende dalla valle del Tirso fino alla cima di monte Rasu la cui vetta, "Sa Punta Manna", raggiunge i 1259 metri s.l.m. Di notevole importanza naturalistica, comprende la foresta di *Taxus* baccata più grande d'Italia, dichiarata monumento naturale; alcuni esemplari millenari raggiungono i 16 metri d'altezza ed hanno un diametro superiore al metro. A poca distanza dal paese si trovano monte Pisanu e l'area di sosta "Sa Puntighedda" di rilevante interesse naturalistico, protetta e salvaguardata dalla intensa attività svolta dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale e dell'Ente foreste della Sardegna ed è frequentato da molti turisti attratti anche dalla presenza di numerosi laghetti. Agli inizi del secolo scorso per qualche anno il paese fu capoluogo di provincia, poi venne inserito nella Sassari, sebbene tutt'oggi mantenga maggiori rapporti culturali ed economici con quella di Nuoro da cui dista 35 km. Bono è considerato il Capoluogo del Goceano. L'economia locale è soprattutto di tipo agro-pastorale sebbene sia discreta anche la presenza dell'artigianato rappresentato dalla lavorazione del ferro e del legno e della tessitura e panificazione. Nel paese sono presenti i principali servizi di pubblica utilità: la sede della Comunità montana "Goceano", un ufficio regionale ERSAT e quelli dell'ispettorato agrario, della Compagnia dei carabinieri e del Corpo forestale di vigilanza ambientale.

Proprietà piena 1/1 – **** Omissis **** e **** Omissis **** – Bono (SS).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 412, Sub. 4, Categoria A2, classe 2, vani 12,5, superficie catastale mq 304, rendita € 871,52 - Fg. 16, Part. 412, Sub. 2, Categoria C6, classe 2, mq 15, superficie catastale mq 27, rendita € 31,76;

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Bono (SS), nella via del Giglio n° 3 e si tratta di immobile ad uso abitazione, realizzato sulla base della Concessione Edilizia n.47/1988 del 02/08/1988 (Ristrutturazione e risanamento di uno stabile sito in via del Giglio). L'immobile pignorato risulta inquadrato all'interno dello strumento urbanistico generale attualmente vigente nel Comune di Bono (SS) nella zona "A", Centro Storico, di antica e prima formazione. Per le norme di piano si rimanda alle norme tecniche delle zone A, riqualificazione e ristrutturazione edilizia, art. 45 N.T.A. del P.U.C. ed alle N.T.A. del P.P. (Piano Particolareggiato) vigente del Comune di Bono (SS). E' stato eseguito un accertamento di conformità dell'immobile pignorato alle Concessioni Edilizie rilasciate, mediante rilievo metrico. L'immobile pignorato ad uso abitativo situato al piano seminterrato, terra, primo e secondo risulta essere difforme dalla Concessione Edilizia n° 47/19897 del 02/08/1988 in quanto sono state riscontrate variazioni interne ed esterne. Al piano seminterrato una diversa distribuzione interna nella cucina rustica dovuta ad un ampliamento della

parte posteriore confinante con la via pubblica San Giovanni con apertura di una finestra nel locale caldaia. La cucina rustica antistante l'ingresso è stata ampliata con la demolizione di una parete e la formazione di un camino fra le due cucine rustiche. Il muro centrale di spina è stato in parte demolito con la formazione di un pilastro centrale. Al piano terra le modifiche interne consistono nell'ampliamento del vano cucina con riduzione dello spazio distributivo dell'ingresso sulla via San Giovanni e disimpegno ed il portone è stato arretrato verso l'interno con la formazione di alcuni gradini. Inoltre sono state modificate le porte del vano cucina e lo spessore del muro di spina centrale con la formazione di un pilastro. Al piano primo le modifiche interne riguardano l'eliminazione del tramezzo divisorio nel bagno sulla via San Giovanni, lo spostamento del tramezzo di due camere con conseguente riduzione di superficie ed ampliamento del disimpegno. Demolizione del muro centrale di spina con formazione di pilastro, aumento di spessore del muro tra la camera ed il bagno e spostamento della porta dal disimpegno alla camera. Al piano secondo le modifiche interne sono relative ad una diversa distribuzione degli spazi soffitta con la formazione di una camera ed un ripostiglio - guardaroba con lucernaio sulla via San Giovanni, la riduzione del muro di spina centrale con la formazione di pilastro ed eliminazione del muro del vano scala. Inoltre, per le modifiche esterne, la parete sul terrazzo risulta più spessa con piccole variazioni di dimensioni delle nicchie ed il terrazzo risulta leggermente più lungo sul lato sud. Nella camera sulla via San Giovanni è stata ricavata una nuova finestra nel solaio della copertura. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bono (SS) non risulta alcuna pratica per il rilascio del certificato di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Bono (SS) - Via del Giglio n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento - Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 412, Sub. 4, Categoria A2, classe 2, vani 12,5, superficie catastale mq 304, rendita € 871,52 - Fg. 16, Part. 412, Sub. 2, Categoria C6, classe 2, mq 15, superficie catastale mq 27, rendita € 31,76;	Superficie	296,79 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile oggetto della presente perizia risulta abitato dai proprietari, Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****, si trova in ottimo stato di conservazione e non risultano contratti di locazione in essere. Non risultano, gravante sull'immobile pignorato, vincoli o spese condominiali: vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati. Nessun atto di asservimento urbanistico, eventuale limite all'edificabilità o diritto di prelazione. Non vi sono procedimenti di assegnazione di casa coniugale. Nessun altro peso o limitazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Bono (SS), in via del Giglio n. 3 - sito al piano seminterrato con accesso da via del Giglio n. 3, al piano terra con ingresso dalla via opposta San Giovanni, primo e secondo. Il piano seminterrato è composto da due ingressi, uno pedonale diretto all'abitazione ed uno carrabile al garage, sulla via del Giglio, da cui si accede ad una piccola zona ingresso, alla cucina-rustica con soggiorno pranzo ed angolo cottura, al locale caldaia ed ad un W.C. ricavato nel sottoscala. Tramite una scala interna si accede al piano terra, composto da disimpegno centrale, da una piccola zona ingresso dalla via San Giovanni, da una cucina, una sala pranzo soggiorno, da uno studio e da un piccolo balcone; al piano primo, composto da un disimpegno che distribuisce alle tre camere da letto ed ai due bagni; al piano secondo, composto anch'esso da un disimpegno centrale che distribuisce a quattro locali soffitta ed un W.C., di cui due utilizzati come camere da letto, uno come lavanderia - stileria, da cui si accede al terrazzo ed uno come ripostiglio. E' inserito in un contesto urbano nel centro storico di Bono (SS). L'area è a prevalente destinazione residenziale. L'urbanizzazione primaria è completa, la strada pubblica di accesso all'edificio è lastricata; l'illuminazione è presente. I servizi quali negozi, ufficio postale, banca ecc. si trovano all'interno del paese. Il paese di Bono (SS) è un caratteristico centro della provincia di Sassari, situato a 74 km dal capoluogo, sorge a 540 m al di sopra del livello del mare, ai piedi del monte Rasu, in una posizione dominante sulla vallata. Ricco di siti di grande interesse archeologico, di boschi e di splendidi panorami naturali. Il suo territorio è caratterizzato da una grande varietà di paesaggi, in un continuo alternarsi di pianure, colline e montagne, e si estende dalla valle del Tirso fino alla cima di monte Rasu la cui vetta, "Sa Punta Manna", raggiunge i 1259 metri s.l.m. Di notevole importanza naturalistica, comprende la foresta di Taxus baccata più grande d'Italia, dichiarata monumento naturale; alcuni esemplari millenari raggiungono i 16 metri d'altezza ed hanno un diametro superiore al metro. A poca distanza dal paese si trovano monte Pisanu e l'area di sosta "Sa Puntighedda" di rilevante interesse naturalistico, protetta e salvaguardata dalla intensa attività svolta dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale e dell'Ente foreste della Sardegna ed è frequentato da molti turisti attratti anche dalla presenza di numerosi laghetti. Agli inizi del secolo scorso per qualche anno il paese fu capoluogo di provincia, poi venne inserito nella Sassari, sebbene tutt'oggi mantenga maggiori rapporti culturali ed economici con quella di Nuoro da cui dista 35 km. Bono è considerato il Capoluogo del Goceano. L'economia locale è soprattutto di tipo agro-pastorale sebbene sia discreta anche la presenza dell'artigianato rappresentato dalla lavorazione del ferro e del legno e della tessitura e panificazione. Nel paese sono presenti i principali servizi di pubblica utilità: la sede della Comunità montana "Goceano", un ufficio regionale ERSAT e quelli dell'ispettorato agrario, della Compagnia dei carabinieri e del Corpo forestale di vigilanza ambientale. Proprietà piena 100/100- **** Omissis **** e **** Omissis **** Ciascuno per la quota di 1/2 - Bono (SS). La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai proprietari Sig.r **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.

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®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Condizionato

Iscritto a Sassari il 21/07/2006

Reg. gen. 13310 - Reg. part. 2441

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio **** Omissis ****

Data: 13/07/2006

N° repertorio: 5892

N° raccolta: 2764

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bono al Foglio 16 Mappale 412 subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca Giudiziale-Sentenza di Condanna** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 16/02/2024

Reg. gen. 2804 - Reg. part. 209

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 03/07/2024

Reg. gen. 11419 - Reg. part. 9128

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.