

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sechi Bastianino, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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



|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 5  |
| Premessa .....  | 5  |
| Descrizione .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                            | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato .....  | 6  |
| Lotto 1.....  | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 6  |
| Titolarità .....  | 6  |
| Confini.....  | 7  |
| Consistenza.....  | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 7  |
| Dati Catastali .....  | 8  |
| Stato conservativo .....  | 8  |
| Parti Comuni .....  | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 9  |
| Stato di occupazione.....   | 9  |
| Provenienze Ventennali .....  | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 10 |
| Normativa urbanistica .....   | 11 |
| Regolarità edilizia .....   | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 12 |
| Lotto 2 .....   | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                            | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.....   | 12 |
| Titolarità .....  | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                            | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.....   | 13 |
| Confini.....  | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                            | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.....   | 14 |
| Consistenza.....  | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                            | 14 |



|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 15 |
| Dati Catastali .....   | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 16 |
| Stato conservativo .....   | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 17 |
| Parti Comuni.....  | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 18 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 18 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 19 |
| Stato di occupazione .....   | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 19 |
| Provenienze Ventennali .....   | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 20 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 21 |
| Normativa urbanistica .....  | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 22 |
| Regolarità edilizia .....  | 22 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 23 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato .....                       | 24 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato.. | 24 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 25 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 28 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 28 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.....   | 29 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 29 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 29 |



In data 28/05/2024, il sottoscritto Arch. Sechi Bastianino, con studio in Viale Umberto, 108/a - 07100 - Sassari (SS), email bast.sechi@tiscali.it, PEC bastianino.sechi@archiworldpec.it, Tel. 3687354184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI N.1 ANGOLO VIA SATTA, PIANO TERRA**

Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile.

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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente.

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.

All'interno del locale garage troviamo la porta di accesso alle cantine (bene 3).

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO**

Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage.

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.

La cantina comunica direttamente con il garage, infatti l'ingresso al locale cantina si trova all'interno del garage.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra**

## 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 2/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina

- a Sud con Via Padre Carboni
- a Ovest con Via Satta
- a Est con una unità edilizia dello stesso stabile
- a Nord si affaccia sul cortile di altra proprietà.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 110,00 mq        | 127,00 mq        | 1            | 127,00 mq                | 2,70 m   | terra |
| Cortile                                      | 38,00 mq         | 42,00 mq         | 0,18         | 7,56 mq                  | 0,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>134,56 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>134,56 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dal centro del comune di Bessude e precisamente in Reg. "Sa Sea" Via Padre Carboni. La zona, sebbene dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria è carente sia dei servizi di urbanizzazione secondaria che di attività commerciali.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Ingresso-soggiorno (mq 31,24), pranzo-cucina (mq. 15,18), corridoio (mq 10,97), tre camera da letto (mq. 13,46, mq 10,46 e mq 18,09), due bagni (mq. 7,19 e mq 3,61), e un cortile privato (mq. 38,00) comunicante con Via Padre Carboni. La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di mq. 110,20, quella del cortile è di mq 38,00. La superficie lorda dell'immobile, considerata la consistenza in percentuale del cortile, è di mq 134,56. L'altezze utile dell'abitazione è pari a metri 2,70.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/02/2001 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 293, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Superficie catastale 151 mq |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Piano T - S1  |
| Dal 09/11/2015 al 31/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 293, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 151 mq<br>Rendita € 397,67<br>Piano T - S1 |

## 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     | 293   | 1    |                     | A3        | 2      | 7 vani      | 141 mq               | 397,67 € | T-S1  |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1- modifiche degli spazi interni, riguardanti la fusione degli ambienti ingresso e soggiorno;
- 2- non c'è corrispondenza fra la visura e le planimetria catastale, infatti risulta che:
  - la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta i dati dell'abitazione e della cantina (Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Piano T - S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta il disegno del Garage.
  - mentre
  - la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta i dati del Garage (Categoria C/6 Classe U Consistenza mq 39 Piano S1) invece la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta il disegno dell'abitazione e della cantina.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto due pratiche Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 1200,00

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia da un punto di vista conservativo si presenta in medie condizioni.

- la copertura a falde inclinate, rifinite con tegole tipo coppi, è in medio stato conservativo;
- la struttura in elevazione portante dello stabile, costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, è in buone

condizioni;

- la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in un discreto stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in discreto stato manutentivo;
- le porte interne sono in legno e lo stato manutentivo è discreto;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibili e lo stato manutentivo è buono;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante in discreto stato manutentivo;
- l'impianto elettrico è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è composto da una stufa a pellet in medio stato manutentivo;
- è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unita interne sono presenti in soli tre ambienti e lo stato manutentivo è discreto.

## PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. L'ingresso dei locali, oggetto del pignoramento, risulta indipendente e accessibile direttamente dalla strada, pertanto le parti comuni dell'unità immobiliare sono le facciate e il tetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da travi in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura è composta da mattoni forati intonacati;
- la pavimentazione interna è composta da piastrelle in gres porcellanato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno e vetro;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibili;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è composto da una stufa a pellet;
- è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unita interne sono presenti solo in tre ambienti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/06/1982 al 01/08/2024 | **** Omissis **** | Atto di compravendita |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Gianni Garofalo       | 02/06/1982  | 16906                |                    |
|                              |                   | Trascrizione          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Sassari               |             | 6772                 | 5396               |
|                              |                   | Registrazione         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                       |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Sassari il 09/05/2006  
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1497  
Importo: € 86.867,72  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.433,86  
N° repertorio: 1444
- **Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notarile  
Iscritto a Sassari il 23/11/2021  
Reg. gen. 18592 - Reg. part. 2408  
Importo: € 93.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 46.500,00  
Rogante: Pitzorno Manlio  
Data: 20/03/2002

### Trascrizioni

- **Atto Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il 14/06/2023  
Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7818  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificato in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Bessude è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza delle Concessioni edificatorie di seguito elencate:

- Pratica Edilizia N.01/86.
- Lavori di variante in Corso d'opera - Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### 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.

In riferimento alla Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche interne, nell'abitazione a piano terra, riguardanti la fusione degli ambienti ingresso e soggiorno;  
A seguito della suddetta irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bessude per mezzo del portale Suape.

La suddetta Comunicazione, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00 (Art. 9, Comma 7, L.R. 11/2017).

La pratica edilizia in oggetto è soggetta anche al pagamento dei Diritti di Istruttoria € 60,00 e al costo per le prestazioni professionali di un tecnico incaricato alla presentazione degli elaborati di progetto (pratica edilizia) stimato forfettariamente in circa € 1200,00 oltre IVA al 22% e cassa di previdenza 4%.

Per quanto su esposto, l'importo complessivo per costi e oneri (onorari, sanzioni, spese di presentazione, oneri fiscali e previdenziali) per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa € 2.100,00 IVA inclusa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO**

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

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO**

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



## TITOLARITÀ

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina

- a Sud con una unità edilizia dello stesso stabile.
- a Ovest con Via Satta
- a Nord ed a Est con cortili di altra proprietà.

## BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina

- a Sud con Via Padre Carboni e per i restanti lati con una unità edilizia dello stesso stabile.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Garage                                       | 38,00 mq         | 43,00 mq         | 0,5          | 21,50 mq                 | 2,38 m   | seminterrato |
| Area di manovra garage                       | 60,00 mq         | 64,00 mq         | 0,10         | 6,40 mq                  | 0,00 m   | seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>27,90 mq</b>          |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>27,90 mq</b>          |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dal centro del comune di Bessude e precisamente in Reg. "Sa Sea" Via Satta quasi ad angolo con Via Padre Carboni. La zona, sebbene dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria è carente sia dei servizi di urbanizzazione secondaria che di attività commerciali.

L'immobile presenta la seguente distribuzione:

Area di manovra per accedere al garage (mq 60,80) e garage (mq 38,20) con altezza utile pari a metri 2,38.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

|  | Netta    | Lorda    |      |                |          |              |
|--|----------|----------|------|----------------|----------|--------------|
| Cantina                                      | 36,00 mq | 44,00 mq | 0,20 | 8,80 mq        | 2,10 m   | seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>8,80 mq</b> |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>    | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>8,80 mq</b> |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dal centro del comune di Bessude e precisamente in Reg. "Sa Sea" Via Padre Carboni. La zona, sebbene dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria è carente sia dei servizi di urbanizzazione secondaria che di attività commerciali.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:  
Due camere (mq. 23,70 e mq 9,60) e un bagno (mq. 3,40) con altezza utile pari a metri 2,10.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/02/2001 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 293, Sub. 2<br>Categoria C6, Cons. 39 mq<br>Rendita € 145,02<br>Piano S1                                       |
| Dal 09/11/2015 al 31/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 293, Sub. 2<br>Categoria C6<br>Cl.U, Cons. 39 mq<br>Superficie catastale 45 mq<br>Rendita € 145,02<br>Piano S1 |

#### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/02/2001 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 293, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Superficie catastale 151 mq<br>Piano T - S1       |
| Dal 09/11/2015 al 31/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 16, Part. 293, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 151 mq |

Rendita € 397,67  
Piano T - S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 293   | 2    |                     | C6        | 2      | 39 mq       | 45 mq                | 145,02 € | S1    |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 ho riscontrato che non c'è corrispondenza fra la visure e la planimetria catastale, infatti risulta che:

- la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta i dati del Garage (Categoria C/6 Classe U Consistenza mq 39 Piano S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta il disegno dell'abitazione e della cantina;

- la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta i dati dell'abitazione e della cantina (Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Piano T - S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta il disegno del Garage.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto una prateria Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 600,00

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 16     | 293   | 1    |                     | A3        | 2      | 7 vani      | 141 mq               | 397,67 € | T-S1  |          |

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Non c'è corrispondenza fra visura e planimetria catastale:

1) La visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta i dati dell'abitazione e della cantina (Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Piano T - S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta il disegno del Garage.

2) La visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta i dati del Garage (Categoria C/6 Classe U Consistenza mq 39 Piano S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta il disegno dell'abitazione e della cantina.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto due pratiche Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 600,00

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni.

- il solaio è in lateterocemento non intonacato, lo stato conservativo è medio;
- la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita;
- la pavimentazione interna, composta da battuto di cemento, è in pessimo stato manutentivo;
- le pareti interne sono grezze mentre quelle esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo;
- sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo, lo stato manutentivo è pessimo;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni.

- il solaio è in lateterocemento intonacato, lo stato conservativo è pessimo;
- la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita;
- la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in pessimo stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo;

- sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro singolo, lo stato manutentivo è pessimo;
- l'impianto idrico-sanitario del bagno è in pessimo stato manutentivo;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. L'ingresso dei locali, oggetto del pignoramento, risulta indipendente e accessibile direttamente dalla strada, pertanto le parti comuni dell'unità immobiliare sono le facciate e il tetto.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

Alla cantina si accede passando per il garage.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

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

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da travi in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura è composta da mattoni forati intonacati;
- la pavimentazione interna è composta in battuto di cemento;
- le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte

della proprietà le certificazioni di legge;

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da travi in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura è composta da mattoni forati intonacati;
- la pavimentazione interna è composta in piastrelle di gres porcellanato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 29/06/1982 al 01/08/2024 | **** Omissis **** | Atto di compravendita |      |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                      |                 |             |                  |                   |
|----------------------|-----------------|-------------|------------------|-------------------|
|                      | Gianni Garofalo | 02/06/1982  | 16906            |                   |
| <b>Trascrizione</b>  |                 |             |                  |                   |
|                      | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|                      | Sassari         |             | 6772             | 5396              |
| <b>Registrazione</b> |                 |             |                  |                   |
|                      | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|                      |                 |             |                  |                   |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/06/1982 al 01/08/2024 | **** Omissis **** | <b>Atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Gianni Garofalo              | 02/06/1982  | 16906                |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                              |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Sassari                      |             | 6772                 | 5396               |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                              |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                              |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Sassari il 09/05/2006  
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1497  
Importo: € 86.867,72  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.433,86  
N° repertorio: 1444
- **Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notarile  
Iscritto a Sassari il 23/11/2021  
Reg. gen. 18592 - Reg. part. 2408  
Importo: € 93.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 46.500,00  
Rogante: Pitzorno Manlio  
Data: 20/03/2002

**Trascrizioni**

- **Atto Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Sassari il 14/06/2023  
Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7818  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo  
Iscritto a Sassari il 09/05/2006  
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1497  
Importo: € 86.867,72  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.433,86  
N° repertorio: 1444

- **Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Sassari il 23/11/2021

Reg. gen. 18592 - Reg. part. 2408

Importo: € 93.000,00

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 46.500,00

Rogante: Pitzorno Manlio

Data: 20/03/2002

### Trascrizioni

- **Atto Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Sassari il 14/06/2023

Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7818

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO**

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" in Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO**

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO**

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.

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Bessude è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza delle Concessioni

edificatorie di seguito elencate:

-Pratica Edilizia N.01/86.

-Lavori di variante in Corso d'opera - Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### ***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.

In riferimento alla documentazione agli atti presso il Comune di Bessude il bene oggetto di pignoramento risulta regolare.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO**

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.

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Bessude è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza delle Concessioni edificatorie di seguito elencate:

-Pratica Edilizia N.01/86.

-Lavori di variante in Corso d'opera - Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### ***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.

In riferimento alla Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un bagno nella cantina al piano seminterrato;
- Le altezze interne non corrispondono allo stato di progetto.

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bessude per mezzo del portale Suape.

La suddetta Comunicazione, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00 (Art. 9, Comma 7, L.R. 11/2017). La pratica edilizia in oggetto è soggetta anche al pagamento dei Diritti di Istruttoria € 60,00 e al costo per le prestazioni professionali di un tecnico incaricato alla presentazione degli elaborati di progetto (pratica edilizia) stimato forfettariamente in circa € 1200,00 oltre IVA al 22% e cassa di previdenza 4%. Per quanto su esposto, l'importo complessivo per costi e oneri (onorari, sanzioni, spese di presentazione, oneri fiscali e previdenziali) per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa € 2.100,00 IVA inclusa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 60.552,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma dell'edificio pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 10%

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Bessude (SS) - Via<br>Padre Carboni N.1<br>angolo Via Satta, piano<br>Terra | 134,56 mq                | 450,00 €/mq     | € 60.552,00        | 100,00%          | € 60.552,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 60.552,00 |

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato  
Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.580,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma dell'edificio pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 10%

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato  
Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 2.640,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma dell'edificio pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 10%

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato                           | 27,90 mq                 | 200,00 €/mq     | € 5.580,00         | 100,00%          | € 5.580,00 |
| <b>Bene N° 3</b> - Cantina Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato | 8,80 mq                  | 300,00 €/mq     | € 2.640,00         | 100,00%          | € 2.640,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 8.220,00 |

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 21/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sechi Bastianino

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 03/06/2024)



- ✓ N° 3 Tavola del progetto - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 6 Foto - BENE 1 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 7 Foto - BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificato in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" in Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 293, Sub. 1,<br>Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 134,56 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di perizia da un punto di vista conservativo si presenta in medie condizioni. -la copertura a falde inclinate, rifinite con tegole tipo coppi, è in medio stato conservativo; -la struttura in elevazione portante dello stabile, costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, è in buone condizioni; -la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in un discreto stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in discreto stato manutentivo; -le porte interne sono in legno e lo stato manutentivo è discreto; -gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibili e lo stato manutentivo è buono; -l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante in discreto stato manutentivo; -l'impianto elettrico è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; -l'impianto di riscaldamento è composto da una stufa a pellet in medio stato manutentivo; -è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unita interne sono presenti in soli tre ambienti e lo stato manutentivo è discreto. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.   |                   |           |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Garage         |   |                   |          |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 293, Sub. 2,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 27,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni. -il solaio è in lateterocemento non intonacato, lo stato conservativo è medio; -la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita; -la pavimentazione interna, composta da battuto di cemento, è in pessimo stato manutentivo; -le pareti interne sono grezze mentre quelle esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo; -sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno; -gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo, lo |                   |          |

|   |  |
|---|--|
|   | stato manutentivo è pessimo; -l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; |
| <b>Descrizione:</b>                               | Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente.  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.                 |

| <b>Bene N° 3 - Cantina</b>                        |  |                   |         |
|---|--|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato  |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Cantina<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 16, Part. 293, Sub. 1,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 8,80 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni. -il solaio è in latereocemento intonacato, lo stato conservativo è pessimo; -la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita; -la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in pessimo stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo; -sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno; -gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro singolo, lo stato manutentivo è pessimo; -l'impianto idrico-sanitario del bagno è in pessimo stato manutentivo; - l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                               | Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage.   |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.   |                   |         |