
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Arrica Pier Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare **65/2020 del R.G.E.**

promossa da

4 Mori Sardegna Srl

contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	14



Precisazioni	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25.....	24



Stima / Formazione lotti	25
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2020 del R.G.E.	30
Lotto Unico	30



INCARICO

A seguito di incarico di CTU assegnato da parte dell'Ill.mo Dott. Francesco De Giorgi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Sassari, in data 24/02/2021, il sottoscritto Dott. Agronomo Arrica Pier Gaetano, con studio in Ploaghe (SS), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 26/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, inviando comunicazione telematica per accettazione presso la Cancelleria EE.II. .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso Negozio, ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5
- **Bene N° 2** - Fabbricato ad uso Garage, ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23
- **Bene N° 3** - Fabbricato ad uso Magazzino, ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Immobile con destinazione d'uso a Negozio - attività commerciale, sito in abitato di Bonnanaro(SS).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Immobile con destinazione d'uso parte ad autorimessa/garage e parte a locale cantina storica, sito in Bonnanaro(SS).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Immobile con destinazione d'uso Magazzino, sito in Bonnanaro(SS).



LOTTO UNICO

Il lotto UNICO è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5
- **Bene N° 2** - Garage-Cantina ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Si attesta la completezza della documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, opportunamente integrata ad opera dello scrivente CTU, di cui agli allegati consultabili unitamente alla Consulenza Tecnica di Ufficio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Si attesta quanto indicato per il BENE 1 a cui si rimanda.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Si attesta quanto indicato per il BENE 1 a cui si rimanda.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

-

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

-

Titolo di proprietà verificabile in All.B, Atto di compravendita trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari (SS) in data _____ al RG _____ RP _____. Si precisa che in tale atto risulta indicato l'acquisto dell'immobile distinto al NCEU al Fg. 13 Part.IIa 465 Sub.1 ovvero identificazione catastale del fabbricato originario, dal quale è



derivato l'immobile in di che trattasi, ossia al NCEU al Fg. 13 Part.IIa 465 Sub.2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

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

-

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

-

Titolo di proprietà verificabile in All.B, Atto di compravendita trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari (SS) in data _____ al RG _____ RP _____. Si precisa che in tale atto risulta indicato l'acquisto dell'immobile distinto al NCEU al Fg. 13 Part.IIa 465 Sub.1, ovvero fabbricato originario dal quale è derivato l'immobile in oggetto distinto al NCEU al Fg. 13 Part.IIa 465 Sub.3

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

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

-

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

-

Titolo di proprietà verificabile in All.B, Atto di compravendita trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari (SS) in data _____ al RG _____ RP _____. Si precisa che in tale atto risulta indicato l'acquisto dell'immobile distinto al NCEU al Fg. 13 Part.IIa 465 Sub.1, ovvero fabbricato storico dal quale è derivato l'immobile in oggetto ovvero al NCEU al Fg. 13 Part.IIa 465 Sub.4

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale ed altresì dalle Planimetrie di U.I.U. di cui consultabili in All. A , il fabbricato di che trattasi risulta avere i seguenti confini:

- a Nord risulta avere affaccio, piano primo, fronte via Scanu;
- a Est in aderenza con part.IIe 464 e 463, immobili estranei alla presente esecuzione immobiliare;
- a Sud risulta avere affaccio esclusivo ed unico su vicolo LAMARMORA D, civico 5, piano terra;



- a Ovest risulta in aderenza con part.Ila 466, immobile estraneo alla presente esecuzione immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Il fabbricato in oggetto, dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale e della Planimetrie di U.I.U. di cui consultabili in All. A , risulta avere i seguenti confini:

- a Nord risulta avere affaccio unico ed esclusivo su via Scanu, piano terra;
- a Est in aderenza con part.Ile 464 e 463, immobili estranei alla presente esecuzione immobiliare;
- a Sud risulta avere una piccola veduta su vicolo LAMARMORA D, civico 5;
- a Ovest risulta in aderenza in parte con la part.Ila 466, immobile estraneo alla presente esecuzione immobiliare ed in parte con part.Ila 465 sub.4 oggetto della presente esecuzione immobiliare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Dalla verifica e consultazione dell'estratto di mappa catastale ed altresì della Planimetrie di U.I.U. di cui consultabili in All. A , l'immobile in oggetto risulta avere i seguenti confini:

- a Nord risulta avere affaccio unico ed esclusivo su via Scanu n.25 piano terra;
- a Est e Sud in aderenza con part.Ila 465 Sub.3 immobile pignorato, oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- a Ovest risulta in aderenza con part.Ila 466, immobile estraneo alla presente esecuzione immobiliare.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala principale	24,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,66 m	Terra
antibagno e w.c.	5,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	2,82 m	Terra
disimpegno	1,50 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,82 m	Terra
Cucina-locale secondario	11,20 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,82 m	Terra
Sottotetto accessibile	24,00 mq	27,00 mq	0,10	2,70 mq	1,55 m	sottotetto



tetto piano accessibile	8,70 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				55,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,90 mq		

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superficie coperte, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito al momento del sopralluogo, raffrontate con quanto indicato nella planimetria di U.I.U. di cui presente in allegato A e altresì dalla consultazione delle tavole grafiche allegate alla C.E. N.472 del 12/05/2005 di cui in All. E.

Il computo della superficie commerciale, esposta nel grafico sopra e definita "Superficie Convenzionale" è stata ottenuta tramite l'applicazione della norma UNI 10750, integrata dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e ss.mm.ii., identificando sommatorie da utilizzare con specifiche percentuali di ponderazione, in ragione delle diverse e specifiche destinazioni d'uso delle superfici dell'immobile in accertamento peritale, ovvero:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superficie occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superfici occupate da pareti portanti perimetrali con i confinanti;
- la somma delle superfici coperte calpestabili interne NON ABITABILI a costituire il sottotetto, al quale viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

La risultante di quanto sopra, definirà la "Superficie Commerciale Totale", identificata come "Superficie Convenzionale", parametro di utilizzo quale moltiplicatore sul valore di vendita unitario(€/mq), opportunamente indicato nel paragrafo "Stima del Bene".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina storica	24,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,90 m	Terra
autorimessa-garage	11,20 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,96 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superfici coperte, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito al momento del sopralluogo, raffrontate con quanto indicato nella planimetria di U.I.U. di cui presente in allegato A ed altresì dalla consultazione delle tavole grafiche allegate alla C.E. N.472 del 12/05/2005 di cui in All. E.

Il computo della superficie commerciale, esposta nel grafico sopra e definita "Superficie Convenzionale" è stata ottenuta tramite l'applicazione della norma UNI 10750, integrata dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e ss.mm.ii., identificando sommatorie da utilizzare con specifiche percentuali di ponderazione, in ragione delle diverse e specifiche destinazioni d'uso delle superfici dell'immobile in accertamento peritale, ovvero:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria



(100%) delle superficie occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superficie occupate da pareti portanti perimetrali con i confinanti.

La risultante di quanto sopra, definirà la "Superficie Commerciale Totale", identificata come "Superficie Convenzionale", parametro di utilizzo quale moltiplicatore sul valore di vendita unitario(€/mq), opportunamente indicato nel paragrafo "Stima del Bene".

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino-deposito	8,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superficie coperte, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito al momento del sopralluogo, raffrontate con quanto indicato nella planimetria di U.I.U. di cui presente in allegato A ed altresì dalla consultazione delle tavole grafiche allegate alla C.E. N.472 del 12/05/2005 di cui in All. E.

Il computo della superficie commerciale, esposta nel grafico sopra e definita "Superficie Convenzionale" è stata ottenuta tramite l'applicazione della norma UNI 10750, integrata dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e ss.mm.ii., identificando sommatorie da utilizzare con specifiche percentuali di ponderazione, in ragione delle diverse e specifiche destinazioni d'uso delle superficie dell'immobile in accertamento peritale, ovvero:

- la somma delle superficie coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superficie occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superficie occupate da pareti portanti perimetrali con i confinanti.

La risultante di quanto sopra, definirà la "Superficie Commerciale Totale", identificata come "Superficie Convenzionale", parametro di utilizzo quale moltiplicatore sul valore di vendita unitario(€/mq), opportunamente indicato nel paragrafo "Stima del Bene".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 08/01/2022	Ditta catastale NON indicata in ragione di ENTE URBANO, da verificare al NCEU	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 465 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.52
Dal 30/06/1987 al 02/05/2000		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6



		Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal 02/05/2000 al 23/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal 23/09/2004 al 27/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 94,00 Piano T
Dal 27/04/2006 al 08/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 2 Categoria C1 Cl.U, Cons. 33 mq Rendita € 465,28 Piano T

L'evoluzione e cronistoria catastale sopra esposta risulta essere verificata dalla consultazione delle visure storiche sia sul catasto terreni che su quello fabbricati, di cui consultabili nell'All. A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 08/01/2022	Ditta catastale NON indicata in ragione di ENTE URBANO, da verificare al NCEU	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 465 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.52
Dal 30/06/1987 al 02/05/2000		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal 02/05/2000 al 23/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal 23/09/2004 al 27/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1



		Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 94,00 Piano T
Dal 27/04/2006 al 08/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 110,26 Piano T

L'evoluzione e cronistoria catastale sopra esposta risulta essere verificata dalla consultazione delle visure storiche sia la catasto terreni che fabbricati di cui consultabili nell'All.A. Si precisa che nella visura storica risulta essere indicato come indirizzo la via Spanu al posto della corretta via SCANU.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 08/01/2022	Ditta catastale NON indicata in ragione di ENTE URBANO, da verificare al NCEU	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 465 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.52
Dal 30/06/1987 al 02/05/2000		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal 02/05/2000 al 23/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal 23/09/2004 al 27/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 35 mq Rendita € 94,00 Piano T
Dal 27/04/2006 al 08/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 465, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 18,90



		Piano T
--	--	---------

L'evoluzione e cronistoria catastale sopra esposta risulta essere verificata dalla consultazione delle visure storiche sia la catasto terreni che fabbricati di cui consultabili nell'All.A. Si precisa che nella visura storica risulta essere indicato come indirizzo la via Spanu al posto della corretta via SCANU.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	465	2		C1	U	33 mq		465,28 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	465				Ente Urbano		00.00.52 mq			

A livello catastale l'immobile risulta perfettamente identificabile e censito, da modificare la planimetria di U.I.U. a valere sulla realizzazione dell'area antibagno non censita .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	465	3		C6	2	35 mq	33 mq	110,26 €	T	



Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	465				Ente Urbano		00.00.52 mq				

A livello catastale l'immobile risulta perfettamente identificabile e censito.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	465	4		C2	1	6 mq	10 mq	18,9 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	465				Ente Urbano		00.00.52 mq				

A livello catastale l'immobile risulta perfettamente identificabile e censito.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

A seguito di sopralluogo si precisa che è stato verificato ed indicato dal debitore esecutato che l'immobile risultava essere NON collegato a risorsa elettrica da gestore nazionale, a differenza del REGOLARE collegamento alla risorsa idrica, sempre da gestore nazionale ed altresì allo scarico fognario, il quale è predisposto, presente sulla viabilità di affaccio posta su via Scanu, ovvero nel retrospetto; tale collegamento risulta a servizio esclusivo e primario sia dell'immobile di che trattasi, ma transita nell'immobile in appresso descritto, sempre pignorato, identificato al NCEU di Bonnanaro (SS) al Fg. 13 Part,lla 465 Sub. 3.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

A indica e riporta per l'immobile in oggetto quanto indicato per il medesimo paragrafo di cui esposto per il BENE 1 a cui si rimanda.

Si precisa che in base alla normativa vigente, Decreto Lgs n.192 del 19.08.2005 e ss.mm.ii., di cui alle Linee Guida ed Appendice A, "casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE", in ottemperanza alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, gli IMMOBILI di cui descritti nella presente Consulenza Tecnica di Ufficio al BENE 2 e BENE 3 risultano esentati dalla redazione della documentazione energetica suddetta, in ragione di fabbricati appartenenti alla seguente categoria:

- i fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Immobile in stato conservativo buono, se si considera il fatto che risulta all'attualità di sopralluogo NON UTILIZZO da diverso tempo, condotto allo stato attuale dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Immobile in stato conservativo buono, considerato lo stato "storico" del medesimo, in stato di NON UTILIZZO al momento del sopralluogo, condotto allo stato attuale dal debitore esecutato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Immobile in stato conservativo buono, considerato lo stato "storico" del medesimo, in stato di NON UTILIZZO al momento del sopralluogo, condotto allo stato attuale dal debitore esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

L'immobile di che trattasi risulta inserito in un corpo di fabbrica costituito da un piano terra con affaccio esclusivo su via Scanu 23 e 25 ed altresì un piano terra con esclusivo affaccio



posto su retrospetto fronte vicolo LaMarmora D civico 5, ovvero identificano due affacci su pubbliche strade, posti a quote altimetriche divergenti rispetto al piano carrabile e pedonale finito (vedi All.A Plan.U.I.U. e All. E).

Il fabbricato risulta essere di vecchio realizzo nella parte di involucro esterno e murature portante interna e perimetrali, è stato oggetto di ristrutturazione recente nel 2005 (vedasi All.E) si definisce e caratterizza come segue:

- muratura perimetrale portante e settoriale interna portante verosimilmente in pietrame locale e malta;
- muratura sui prospetti e retro prospetti verosimilmente in misto blocchi di calcestruzzo e blocchi di tufo;
- muratura settoriale interna di nuovo realizzo in laterizio forato;
- piano di calpestio dell'immobile a costituire in parte costituente un solaio di vecchio realizzo, ovvero della tipologia "a botte" dell'immobile sottostante distinto al Sub. 3 "cantina storica", ed in parte costituito da tavelle in laterizio, travi di sostegno in ferro e caldana in calcestruzzo a colmare di nuovo realizzo e parte di vecchio e storico realizzo (ovvero sottostante l'immobile censito al Sub.4 ;
- solaio piano sovrastante di nuovo realizzo in misto latero-cemento con caldana in calcestruzzo a colmare, dotato di botola per accedervi, posta sul locale-vano principale del piano terra, dotata di scala in alluminio estensibile;
- solaio inclinato di nuovo realizzo presente nel locale sottotetto, costituito in misto laterizio e cemento con caldana in calcestruzzo a colmare,
- manto di copertura costituito da tegole;
- intonacatura esterna esclusiva per il prospetto principale, interna presente su tutti i vani;
- pavimentazione in gres porcellanato e piastrelle di monocottura per il placcaggio in parte per il vano principale, su tutte le pareti dell'antibagno, del bagno, del disimpegno e del locale accessorio-cucina retrostante;
- tinteggiatura interna con idropittura;
- impianto elettrico sottotraccia per il vano principale, il disimpegno, il bagno ed l'antibagno, mentre per il locale accessorio risulta a canaletta esterna del tipo industriale, con prese industriali per collegare utensili e strumentazione ad uso artigianale-commerciale;
- impianto idrico e fognario sottotraccia, con allaccio da viabilità pubblica posta su via Scanu, ovvero allaccio diretto e transitante all'interno degli immobili distinti con i SUB.3 e 4;
- Infissi esterni in PVC di nuovo realizzo con vetri a tenuta termo-acustica ed inferriate esterne antintrusione in ferro zincato;
- infissi interni in legno tamburato;

Si notano segni di infiltrazione di acqua piovana dal manto di copertura nella muratura portante perimetrale fronte vicolo LaMarmora ed altresì nella muratura del locale principale verosimilmente da risalita basale di umidità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

L'immobile di che trattasi risulta inserito in un corpo di fabbrica costituito da due piani, quello che si descrive in appresso risulta essere un piano terra con affaccio esclusivo su via Scanu 23, presente altresì un piano primo sovrastante, rispetto alla medesima via Scanu, descritto e analizzato al BENE 1 della presente consulenza.

L'immobile risulta essere di realizzazione storico nella quasi totalità, alcuni elementi strutturali sono stati sostituiti e ristrutturati di recente, ovvero:

- muratura perimetrale portante e settoriale portante in pietrame locale e malta, storica;



- piano di calpestio interno del locale autorimessa-garage formato da lastre di pietra naturale di antica e storica tipologia, mentre per la cantina risulta essere presente un misto magrone di cemento e terra naturale, storica;
- il solaio della parte a cantina storica risulta rappresentare la tipologia di solaio "a botte" con mattoncini di terracotta uniti da malta, sovrastante struttura di riempimento in misto cemento e sabbia a colmare; mentre il solaio dell'area ad autorimessa-garage risulta essere stato ristrutturato e formato all'attualità da tavelle in laterizio, travi di sostegno in ferro e caldana in calcestruzzo a colmare;
- intonacatura esterna ed interna storica, da ripristinare;
- nessuna tinteggiatura interna ed esterna;
- impianto elettrico costituito da due punti luce, molto semplice in parte a canaletta e in parte con filo a vista, se ne riserva la regolarità di esecuzione;
- impianto idrico a vista, piccola linea e punto di approvvigionamento idrico, nessun collegamento a scarico fognario attivo all'interno del fabbricato, presenza esclusiva del passaggio della tubazione in PVC a servizio del piano sovrastante ad identificare l'immobile di cui descritto al BENE 1;
- infisso esterno storico da manutentare, nessun infisso interno;
- nessuna dotazione tecnologica e/o simile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

L'immobile in oggetto risulta inserito in un corpo di fabbrica costituito da due piani, quello di che trattasi risulta essere un piano terra con affaccio esclusivo su via Scanu civico 25 di modeste dimensioni superficiali ad uso esclusivo deposito-magazzino.

Il fabbricato risulta essere di tipo costruttiva storica, nello specifico:

- muratura perimetrale portante verosimilmente in pietrame locale e malta;
- piano di calpestio interno del locale magazzino formato da battuto di cemento;
- solaio piano sovrastante costituito da laterizio e travi in ferro, con caldana in calcestruzzo a colmare;
- intonacatura esterna storica, da ripristinare;
- intonacatura interna di recente realizzo in alcuni punti si notano segni di infiltrazioni di umidità di risalita dalle fondazioni;
- tinteggiatura interna in idropittura;
- piccolo impianto elettrico a costituire un punto luce rappresentato da canaletta esterna, nessun impianto idrico verificato;
- infisso esterno storico da manutentare;
- nessuna dotazione tecnologica e/o simile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

Occupato e gestito dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo immobile NON UTILIZZATO per le destinazioni urbanistiche ed edilizie di definizione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Occupato e gestito dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo immobile NON UTILIZZATO per le destinazioni urbanistiche ed edilizie di definizione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Occupato e gestito dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo immobile in DISUSO.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1985 al 23/09/2004		Atto di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Sassari, Agenzia delle Entrate			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/09/2004 al 08/01/2022		Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



La documentazione sopra esposta e citata risulta verificabile dalla consultazione della relazione notarile a firma della Dott.ssa _____, Notaio in Corleone, oltre ulteriore indagine documentale effettuata dallo scrivente CTU di cui presente in All.B.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1985 al 23/09/2004		Atto di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Sassari, Agenzia delle Entrate			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2004 al 08/01/2022		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Sassari, Agenzia delle Entrate			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La documentazione sopra esposta e citata risulta verificabile dalla consultazione della relazione notarile a firma della Dott.ssa _____, Notaio in Corleone, oltre ulteriore indagine documentale effettuata dallo scrivente CTU di cui presente in All.B.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1985 al 23/09/2004		Atto di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Sassari, Agenzia delle Entrate			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2004 al 08/01/2022		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La documentazione sopra esposta e citata risulta verificabile dalla consultazione della relazione notarile a firma della Dott.ssa _____, Notaio in Corleone, oltre ulteriore indagine documentale effettuata dallo scrivente CTU di cui presente in All.B.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5****ISCRIZIONI**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 15/11/2006



Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo:
A favore di
Contro
Rogante: Dott.
N° repertorio:

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602.1973
Iscritto a Sassari il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo:
A favore di
Contro
Rogante:
N° repertorio:

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento

Trascritto a Sassari il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 15/11/2006
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo:
A favore di
Contro
Rogante: Dott.
N° repertorio:

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602.1973
Iscritto a Sassari il 09/12/2013
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
Importo:
A favore di
Contro
Rogante:
N° repertorio:



TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento

Trascritto a Sassari il 21/07/2020

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 15/11/2006

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo:

A favore di

Contro

Rogante: Dott.

N° repertorio:

- Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602.1973

Iscritto a Sassari il 09/12/2013

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo

A favore di

Contro

Rogante:

N° repertorio:

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento

Trascritto a Sassari il 21/07/2020

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

L'immobile di che trattasi, a seguito di richiesta dello scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), lo stesso definiva e rilasciata copia dello stralcio Piano di Fabbricazione,



ovvero:

- SCHEDA CENTRO STORICO ZONA A, attraverso il quale si evince che l'immobile di che trattasi è interamente in ZONA A-CENTRO STORICO-CENTRO MATRICE, COMPARTO n.35, LOTTO 4, con le indicazioni, limiti, vincoli urbanistici specifici, come verificabili in All.D alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

L'immobile di che trattasi, a seguito di richiesta dello scrivente CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), lo stesso definiva e rilasciata copia dello stralcio Piano di Fabbricazione, ovvero:

- SCHEDA CENTRO STORICO ZONA A, attraverso il quale si evince che l'immobile di che trattasi è interamente in ZONA A-CENTRO STORICO-CENTRO MATRICE, COMPARTO n.35, LOTTO 4, con le indicazioni, limiti, vincoli urbanistici specifici, come verificabili in All.D alla presente.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

L'immobile di che trattasi, a seguito di richiesta dello scrivente CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), lo stesso definiva e rilasciata copia dello stralcio Piano di Fabbricazione, ovvero:

- SCHEDA CENTRO STORICO ZONA A, attraverso il quale si evince che l'immobile di che trattasi è interamente in ZONA A-CENTRO STORICO-CENTRO MATRICE, COMPARTO n.35, LOTTO 4, con le indicazioni, limiti, vincoli urbanistici specifici, come verificabili in All.D alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BONNANARO (SS) - VICOLO LAMARMORA D, 5

A seguito di richiesta accesso atti amministrativi, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), lo stesso dava riscontro della seguente documentazione edilizia, ovvero:

- Concessione Edilizia N. 472 del 12/05/2005 con allegate le tavole grafiche di progetto di cui consultabili in All.E.

Lo scrivente CTU verificata la documentazione come sopra richiamata, preso atto dello stato di fatto al momento del sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, può relazionare quanto in appresso:

- L'immobile di che trattasi risulta essere stato oggetto di "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, per la realizzazione di un locale commerciale, ovvero pizzeria da asporto" nel 2005, **allo stato attuale risulta CONFORME a quanto indicato nelle tavole grafiche autorizzate, ad eccezione di qualche DIFFORMITA' come in appresso descritta.**

Le situazioni divergenti e/o DIFFORMI verificate sono le seguenti:

A - diversa distribuzione interna del bagno, ovvero si è realizzato un piccolo vano antibagno, NON indicato in progetto;



B - Le altezze interne del locale "SALA" nella tavola grafica edilizia, ovvero "locale principale" nella planimetria di U.I.U., misurata dal piano di pavimento finito interno verso l'intradosso interno, ovvero piano orizzontale del solaio finito, risulta essere di 2,66 m, **NETTAMENTE INFERIORE** ai 2,80 m della Tavola Grafica Edilizia, ed dei 2,95 m della Planimetria di U.I.U.

Quanto sopra descritto definisce che:

- il punto A può essere sanato con una pratica di "accertamento di conformità" effettuata da tecnico abilitato, previa corresponsione di oneri di istruttoria e di accertamento quantificati dall'Ufficio tecnico.
- per il punto B, tale altezza inferiore rispetto ai MINIMI 2,70 m risulta condizione di mancato rilascio di ABITABILITA' per locali residenziali-abitativi e simili, come imposto dalla normativa edilizia vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 23

A seguito di richiesta accesso atti amministrativi, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), lo stesso dava riscontro della seguente documentazione edilizia, ovvero:

- Concessione Edilizia N. 472 del 12/05/2005 con allegate le tavole grafiche di progetto di cui consultabile in All.E.

In ragione della documentazione edilizia verificata e richiamata sopra, preso atto dello stato di fatto al momento del sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si può relazionare quanto in appresso:

- l'immobile di che trattasi risulta essere stato oggetto di "ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso" nel 2005, **lo stato attuale risulta CONFORME per superfici e destinazioni d'uso** a quanto indicato nelle tavole grafiche autorizzate.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BONNANARO (SS) - VIA SCANU, 25

A seguito di richiesta accesso atti amministrativi, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), lo stesso dava riscontro della seguente documentazione edilizia, ovvero:

- Concessione Edilizia N. 472 del 12/05/2005 con allegate le tavole grafiche di progetto di cui consultabile in All.E.

Verificata la documentazione edilizia richiamata sopra, preso atto dello stato di fatto al momento del sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si può relazionare quanto in appresso:

- l'immobile di che trattasi risulta essere **CONFORME** a livello EDILIZIO, sia per superfici che per destinazioni d'uso a quanto indicato nelle tavole grafiche autorizzate.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno ed appropriato procedere alla formazione di un LOTTO UNICO, in ragione del fatto che il fabbricato, di cui descritto al Bene 1, risulta connesso e funzionale, sia sull'aspetto gestionale sia sull'aspetto funzionale che di utenze idriche e fognarie ai restanti due immobili di cui descritti al Bene 2 e Bene 3.

PER TALE MOTIVO, LO SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO COSÌ COSTITUITO:

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5
Immobile ad uso Negozio sito in Bonnanaro(SS).**

Identificato al catasto Terreni N.C.T. - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano

Identificato al catasto Fabbricati N.C.E.U. - Fg. 13, Part. 465, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 36.335,00

Un bene risulta essere valutato attraverso riferimenti a dati aspetti economici, la cui scelta é connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nello specifico della stima in oggetto, si dovrà ricercare "il più probabile valore di mercato" che l'immobile, catastalmente descritto al BENE 1, relativamente all'esecuzione immobiliare n. **65/2020 SS**, avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di mercato alla data attuale di stima, relativamente ai diritti reali di piena proprietà, in capo al debitore esecutato. Nella presente relazione peritale, preso atto del bene oggetto di stima e dell'ottenimento di un più razionale e attendibile valore economico di mercato, considerata la situazione urbanistica, richiamato l'aspetto edilizio specifico, lo stato e destinazione d'uso, oltreché lo stato di manutenzione, verrà utilizzato il seguente procedimento estimativo:

"Stima di tipo sintetico-comparativo", ovvero se in un mercato noto, un dato bene viene contrattato con determinati valori monetari é sostenibile che un bene similare nelle medesime condizioni, immesso nel mercato, possa essere alienato allo stesso valore monetario.

Nel mercato immobiliare occorre considerare che ogni immobile gode di un proprio monopolio di posizione, in relazione a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ossia dotazioni strutturali, accessorie, stato d'uso e manutenzione, rifiniture, condizioni di regolarità edilizia e catastale, urbanizzazioni primarie e secondarie nella viabilità di affaccio, analisi del tessuto urbano o extraurbano.

Diversi immobili tra loro possono essere resi assimilabili attraverso l'esame e la comparazione dei caratteri intrinseci ed estrinseci, nonché della valutazione dei c.d. "comodi e scomodi" ed applicazione di eventuali coefficienti correttivi, ovvero coefficienti di vetustà, sulla base della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii., ed altri opportunamente inseriti dal tecnico estimatore, al fine di valutare un immobile e riportarlo allo stato reale del medesimo. I coefficienti correttivi rappresentano particolari condizioni dell'immobile oggetto di stima e si collegano ai fattori intrinseci ed estrinseci, ossia un comodo risulta una condizioni positiva di particolare rilievo presente in un dato immobile, al contrario di uno scomodo che rappresenta una condizioni negativa, mentre i coefficienti correttivi vengono applicati per rendere similari tra loro, due o più immobili, in relazione ad, anno di costruzione, posizione dei piani, dotazioni strutturali ed accessorie, regolarità edilizia ecc.



La valutazione si individua nella ricerca di valori monetari di mercato, relativi ad immobili simili o assimilabili a quelli oggetto di stima, onde poter così attribuire agli stessi il più probabile valore monetario di mercato alla data attuale della redazione peritale di stima. Agenzie delle Entrate, Servizi Territoriali, società immobiliari ecc. rendono disponibile la consultazione di numerosi valori economici immobiliari di riferimento, adattati e modificati in relazione all'immobile in oggetto e alle esclusive caratteristiche.

La valutazione economico-estimativa ha seguito diverse fasi e passaggi procedurali, in prima istanza si sono analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Servizio Territoriale di Sassari, questa fonte di dati aggiornata al primo semestre dell'anno 2021, di cui in All.F, il quale risulta specifica per fascia e/o zona, tipologia e destinazione prevalente d'uso.

Si sono presi in considerazione altresì i valori di immobili ad uso commerciale, anche se in numero modesto in ragione del piccolo centro di Bonnanaro, sia in ragione di uno scarso dinamismo immobiliare.

I valori così ottenuti sono stati poi ponderati con la fattispecie dell'immobile di che trattasi, andando a definire un range di valori medi i più attendibili possibili di compravendita della zona di riferimento compresi tra € 500,00 e € 700,00 mq/commerciale.

L'analisi finale del dato economico ottenuto, deve essere ponderata alla specifica situazione del corpo di fabbrica di che trattasi, focalizzata al momento del sopralluogo in sito, al fine di ottenere un valore che descriva una condizione di "normalità estimativa".

Per ottenere quanto sopra, lo scrivente CTU valuterà le seguenti indicazioni principali:

- corpo di fabbrica recentemente ristrutturato (anno 2005 circa);

- buona posizione nel tessuto urbano.

Tutto sopra esposto, considerata la modesta vetustà del corpo di fabbrica, la sua modesta obsolescenza tecnica e costruttiva, richiamato quanto relazionato ed esposto, vista e richiamata la documentazione tecnico-amministrativa presente negli allegati, dedotte le analisi economiche sul probabile valore di compravendita per beni simili nell'area di riferimento, richiamate le caratteristiche costruttive, le dotazioni a corredo, lo stato d'uso e di manutenzione, la vetustà del fabbricato in oggetto, si può definire quanto segue:

- risulta verosimile quanto attendibile, l'applicazione di un valore probabile di mercato, pari a € 650,00 mq/commerciale (SEICENTOCINQUANTAEURO/00CENTESIMI).

• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23**
Immobile ad uso Autorimessa/garage e locale cantina storica, sito in Bonnanaro(SS).
Identificato al catasto Terreni N.C.T.- Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano

Identificato al catasto Fabbricati N.C.E.U.- Fg. 13, Part. 465, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Anche per l'immobile in oggetto sono fatte salve e richiamate le deduzioni ed indicazioni di tipo estimativo espresse per il BENE 1, la metodologia estimativa che si applicherà risulta essere la medesima con le stesse deduzioni e analisi, ovvero:

"Stima di tipo sintetico-comparativo", ovvero se in un mercato noto, un dato bene viene contrattato con determinati valori monetari, è sostenibile che un bene similare nelle



medesime condizioni, immesso nel mercato, possa essere alienato allo stesso valore monetario.

In ragione di quanto relazionato ed esposto, vista e richiamata la documentazione tecnico-amministrativa presente negli allegati, dedotte le analisi economiche sul più probabile valore di compravendita per beni simili nell'area di riferimento, richiamate le caratteristiche costruttive, le dotazioni a corredo, lo stato d'uso e di manutenzione, la vetustà del fabbricato in oggetto, si può definire quanto segue:

- risulta verosimile quanto attendibile, l'applicazione di un valore probabile di mercato, pari a € 300,00 mq/commerciale (TRECENTOEURO/00CENTESIMI).

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25

Immobile ad uso Magazzino, sito in Bonnanaro(SS).

Identificato al catasto Terreni N.C.T. - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano

Identificato al catasto Fabbricati N.C.E.U. - Fg. 13, Part. 465, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Anche per l'immobile in oggetto sono fatte salve e richiamate le deduzioni ed indicazioni di tipo estimativo espresse per il BENE 1, la metodologia estimativa che si applicherà risulta essere la medesima con le stesse deduzioni e analisi, ovvero:

"Stima di tipo sintetico-comparativo", ovvero se in un mercato noto, un dato bene viene contrattato con determinati valori monetari, é sostenibile che un bene simile nelle medesime condizioni, immesso nel mercato, possa essere alienato allo stesso valore monetario.

In ragione di quanto relazionato ed esposto, vista e richiamata la documentazione tecnico-amministrativa presente negli allegati, dedotte le analisi economiche sul più probabile valore di compravendita per beni simili nell'area di riferimento, richiamate le caratteristiche costruttive, le dotazioni a corredo, lo stato d'uso e di manutenzione, la vetustà del fabbricato in oggetto, si può definire quanto segue:

- risulta verosimile quanto attendibile, l'applicazione di un valore probabile di mercato, pari a € 300,00 mq/commerciale (TRECENTOEURO/00CENTESIMI).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Bonnarano (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5	55,90 mq	650,00 €/mq	€ 36.335,00	100,00%	€ 36.335,00
Bene N° 2 - Garage Bonnarano (SS) - Via Scanu, 23	42,00 mq	300,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Bene N° 3 - Magazzino Bonnarano (SS) - Via Scanu, 25	10,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
VALORE DI STIMA LOTTO UNICO:					€ 51.935,00
VALORE DI STIMA LOTTO UNICO arrotondato:					€ 52.000,00

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.

Ploaghe (SS), li 06/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agronomo Arrica Pier Gaetano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5
Immobile ad uso Negozio sito in Bonnanaro(SS).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 465, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta censito al CENTRO STORICO ZONA A, CENTRO MATRICE, COMPARTO n.35, LOTTO 4, con le indicazioni, limiti, vincoli urbanistici specifici, come verificabili in All.D alla presente.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23
Immobile ad uso Autorimessa/garage e locale cantina storica, sito in Bonnanaro(SS).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 465, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta censito al CENTRO STORICO ZONA A, CENTRO MATRICE, COMPARTO n.35, LOTTO 4, con le indicazioni, limiti, vincoli urbanistici specifici, come verificabili in All.D alla presente.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25
Immobile ad uso Magazzino, sito in Bonnanaro(SS).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 465, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta censito al CENTRO STORICO ZONA A, CENTRO MATRICE, COMPARTO n.35, LOTTO 4, con le indicazioni, limiti, vincoli urbanistici specifici, come verificabili in All.D alla presente.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Bonnanaro (SS) - Vicolo LAMARMORA D, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 465, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	55,90 mq
Stato conservativo:	Immobile in stato conservativo buono se si considera il fatto che risulta all'attualità di sopralluogo NON UTILIZZO E GESTITO, condotto in uso dal debitore esecutato.		
Descrizione:	Immobile ad uso Negozio sito in Bonnanaro(SS).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato e gestito dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo immobile NON UTILIZZATO per le destinazioni urbanistiche ed edilizie di definizione.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 465, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in stato conservativo sufficiente, considerato lo stato "storico" del medesimo, in stato di NON UTILIZZO al momento del sopralluogo, condotto e gestito dal debitore esecutato.		



Descrizione:	Immobile ad uso Autorimessa/garage e locale cantina storica, sito in Bonnanaro(SS).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato e gestito dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo immobile NON UTILIZZATO per le destinazioni urbanistiche ed edilizie di definizione.

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Bonnanaro (SS) - Via Scanu, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 465, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 465, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in stato conservativo sufficiente, considerato lo stato "storico" del medesimo, in stato di NON UTILIZZO al momento del sopralluogo, condotto e gestito dal debitore esecutato.		
Descrizione:	Immobile ad uso Magazzino, sito in Bonnanaro(SS).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato e gestito dal debitore esecutato, al momento del sopralluogo immobile in DISUSO.		

