
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pau Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2021 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.407,00	22



INCARICO

All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Pau Gianluca, con studio in Via Giovanni Amendola, 26 - 07100 - Sassari (SS), email studioglp@tiscali.it, PEC gianluca.pau@archiworldpec.it, Tel. 3463085628, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo Aldo Moro, 10 (Coord. Geografiche: 40°31'54.76"N 8°45'46.63"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato a Bonnanaro, comune della provincia di Sassari, posto a 405 m sul livello del mare, tra le falde sud-orientali del monte Pelao e la piana che si estende tra Mores e Bonorva. E ricade nella sub-regione del Meilogu, ricompresa a sua volta nella più ampia regione Storica del Logudoro.

Bonnanaro è posto a brevissima distanza dalla Strada Statale 131 "Cagliari-Sassari". Provenendo da Sassari, presso il Km 179+500 della SS 131 c'è lo svincolo per Bonnanaro, che si congiunge con la SP30, la quale conduce direttamente all'abitato di Bonnanaro, dove la strada provinciale prende il nome di Via Nazionale. Presso il Km 7+010 ca, si svolta a destra in via Alfonso La Marmora, dopo 260m ca si deve svoltare a sinistra in via Milano. Dopo appena 30 m si deve svoltare nuovamente a destra in via Grazia Deledda, la prima traversa sulla sinistra è il vicolo Aldo Moro in fondo al quale, sulla destra, è ubicato il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione.

Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica l'area ricade nella Zona di completamento B: Sottozona B2. L'area si caratterizza per la vocazione prettamente residenziale. Il fabbricato è separato dal limite del perimetro urbano dall'impianto sportivo comunale che comprende un campo da calcio e degli spazi verdi. L'area si caratterizza per la sua vocazione prettamente residenziale, per la presenza di spazi collettivi e per la presenza di tutti i servizi principali quali esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, edifici di pubblici e di culto, spazi pubblici etc, tutti facilmente raggiungibili a piedi.

La tipologia edilizia predominante è quella di edifici mono o plurifamiliari, edificati in linea, isolati o costruiti in continuità, con gli edifici che normalmente si attestano direttamente lungo le vie pubbliche con accesso diretto dalla strada.

L'immobile oggetto della presente stima è rappresentato da un'unità abitativa monofamiliare indipendente posta alla fine della via pubblica.

La casa monofamiliare, articolata su 2 livelli, è ubicata al n. 10 del vicolo Aldo Moro nel Comune di Bonnanaro (SS) ed è dotata di accesso indipendente direttamente dalla via medesima.

L'isolato, nel quale è inserito l'immobile, è definito da un quadrilatero di forma regolare ed è delimitato a Nord-Est e a Nord-Ovest dalla Via Grazia Deledda, a Sud-Est dal vicolo Aldo Moro e a Sud-Ovest dal campo sportivo comunale. Il vicolo Aldo Moro è una strada a vicolo cieco senso unico con una pendenza molto lieve, pavimentata con conglomerato bituminoso ed è costeggiata da due marciapiedi, con larghezza di 1 metro ca.

L'unità immobiliare e il lotto relativo occupa uno angolo dell'isolato nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia. Il lotto ha una forma rettangolare e va a definire una consistenza superficiale pari a circa 180,00 mq. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'ingresso principale per mezzo di 2 gradini o di una rampa, direttamente dal vicolo Aldo Moro oppure attraverso un accesso secondario posizionato lungo un vicolo pedonale posto tra l'immobile in argomento e il campo sportivo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo si è svolto il giorno 14 ottobre 2022 alle ore 15:30, unitamente al custode del bene pignorato, IVG di Sassari, e ai proprietari esegutati i Sigg. **** Omissis **** che hanno permesso agevolmente l'accesso all'immobile onde consentire l'acquisizione di misure, fotografie e di tutti gli elementi utili per l'espletamento del presente incarico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo Aldo Moro, 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 27 dicembre 2021 dal Notaio CANDORE Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4. Dall'esame della documentazione si può attestare che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato H - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 362 sub.3, Foglio 18 del comune di Bonnanaro.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile oggetto di perizia risulta accessibile principalmente dal vicolo Aldo Moro, 10 in Bonnanaro (SS) o in subordine da un accesso secondario posizionato lungo un vicolo pedonale posto tra l'immobile in argomento e il campo sportivo comunale.

Secondo le visure reperite, al N.C.E.U. la particella al Foglio 18 Particella 362 Subalterno 3 risulta intestata ai signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con proprietà per 1/2 e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** 10/06/1960**** Omissis **** PNN MGL 60H50 C600A## con proprietà per 1/2.

Nel seguito verranno ricostruiti i confini catastali al N.C.T. relativi alla particella con la quale si individua l'intero lotto ospitante il fabbricato sopra menzionato.

La particella di cui al Foglio 18 Mappale 362 confina a Nord-Est con la particella 364, relativa ad un lotto edificato di proprietà terza. A Nord confina con le particelle 454 e 528 mentre sul lato Nord-Ovest confina con la particella 368 relativa ad un lotto non edificato di proprietà terza. A Sud-Ovest, Sud e Sud-est confina con una via pubblica pedonale che, oltre a separare l'isolato dall'impianto sportivo comunale, mette in comunicazione la via Milano con la Via Grazia Deledda

Per un maggior approfondimento circa il contenuto delle visure, dell'estratto di mappa e delle planimetrie, afferenti all'immobile oggetto della presente esecuzione, si rimanda ai contenuti dell'Allegato C - Documentazione Catastale e all'Allegato E - Inquadramento urbanistico/territoriale e planimetrie da rilievo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,89 mq	97,50 mq	1,00	97,50 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	95,67 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,70 m	Primo
Loc. depositi	20,23 mq	29,55 mq	0,20	5,91 mq	0,00 m	Terra
Cortile	29,94 mq	29,94 mq	0,10	2,60 mq	0,00 m	Terra
Cantina	19,44 mq	21,50 mq	0,50	10,75 mq	2,53 m	Terra
Terrazza	2,09 mq	25,89 mq	0,30	7,77 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				245,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 13/12/2006 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 362, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 206 mq Rendita € 454,48 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	362	3		A3	2	8 vani	206 mq	454,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. nel Comune di Bonnanaro al Foglio 18 Particella 362 Subalterno 3.

La planimetria catastale redatta in data 10.05.2006 dal Geom. **** Omissis **** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al **** Omissis ****, non rappresenta pienamente l'effettivo stato dei luoghi dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate, a seguito del sopralluogo e del rilievo, e le planimetrie catastali non sono emerse delle difformità significative per ciò che concerne il fabbricato, inteso come volume. Tuttavia lo stato dei luoghi risulta sensibilmente differente rispetto a ciò che stato riportato nella planimetria catastale. Nel caso di specie al piano terra non vi è congruenza nella posizione della scala che collega i due piani. Infatti nello spazio dove è stata rappresentata la scala è stato ricavato un bagno, l'ambiente indicato come lavanderia è stato adibito a cucina/pranzo con un setto in muratura che separa i due spazi funzionali, sempre nella cucina/pranzo è stata riscontrata una finestra che di fatto non è indicata nella planimetria catastale. Nella cantina invece non è riportata né la rampa di collegamento, tra la cantina medesima e il corridoio interno, né la scala prefabbricata che conduce al piano primo.

Le difformità riscontrate al piano primo sono determinate dalla diversa posizione della scala e quindi dallo sbarco al piano. A seguito di ciò la proprietà ha dovuto creare un ulteriore corridoio di collegamento con quello esistente, mediante la realizzazione di un tramezzo riducendo conseguentemente la superficie della camera da letto interessata.

Si evidenzia altresì che nella planimetria catastale non vi è congruenza tra la scala esterna rappresentata nella planimetria e la rampa di accesso realizzata in ragione della Denuncia di inizio attività Prot. N. 794 del 16/03/2015. A tal proposito si rileva che una parte della rampa di accesso si sviluppa oltre la superficie della particella 362, occupando parte del lotto confinante di cui al Foglio 18 Particella 368.

Inoltre la planimetria non riporta alcuno dei vani tecnici e dei locali di deposito realizzati nel cortile pertinenziale.

Sulla base di quanto rappresentato sopra ed in considerazione dalla documentazione depositata catastalmente, si evidenzia come si debba procedere con un nuovo deposito della planimetria catastale dell'unità abitativa in



argomento al fine di consentire l'aggiornamento della differente distribuzione degli ambienti, delle destinazioni d'uso e del posizionamento della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo. Tale deposito potrà essere effettuato solo successivamente alla bonifica amministrativa sia per ciò che concerne l'interno dell'unità immobiliare sia per l'esterno. In quest'ultimo caso si dovrà prendere in considerazione la demolizione di parte delle strutture esterne poiché, come illustrato precedentemente, una parte della rampa si sviluppa oltre la superficie della particella 362 e i volumi edificati nel cortile pertinenziale non sono sanabili tutti nel loro complesso a causa della volumetria residua insufficiente allo scopo. Sulla base dell'aggiornamento catastale sopra illustrato, lo scrivente individua per il disbrigo di tali pratiche un importo forfettario di 2.000,00 € (comprensivi dell'IVA di legge) comprensivo degli oneri per l'effettuazione del rilievo metrico, per la presentazione della documentazione, per il pagamento di eventuali bolli e tassazioni, per il pagamento del compenso professionale ad un tecnico abilitato.

Si evidenzia infine che l'estratto di mappa prelevato presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari non riporta correttamente il fabbricato all'interno della particella 362 del Foglio 18 del comune di Bonnanaro pertanto si dovrà provvedere alla richiesta di aggiornamento della planimetria medesima in ragione della planimetria catastale.

Per un maggior approfondimento si rimanda all'Allegato C - Documentazione Catastale e all'Allegato E - Inquadramento urbanistico/territoriale e planimetrie da rilievo.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato residenziale si articola su due piani: il piano terra e il piano primo. L'edificazione dei due piani è avvenuta in due periodi ben distinti. Il piano terra è stato edificato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso mentre il piano primo è stato edificato dopo ca. 20 anni, agli inizi degli anni '90.

Ciò ha determinato una certa eterogeneità nelle soluzioni tecniche adottate per l'edificazione del corpo di fabbrica e nella qualità dei materiali da costruzione impiegati, con significative ripercussioni nel grado di conservazione del fabbricato.

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato di conservazione mediocre per ciò che concerne il piano terra mentre il piano primo risulta essere in buono stato. Lo stesso grado di giudizio può essere impiegato per definire lo stato conservativo degli infissi, delle pavimentazioni, e sia per quanto concerne gli intonaci e le pareti, sia interne che esterne. Dalle sommarie analisi visive condotte, si sottolinea come non vi siano da segnalare grossi vizi estetici o strutturali, in quanto non emersi durante le operazioni di sopralluogo.

Il piano terra è stato realizzato con una struttura in muri portanti in blocchi di tufo, intonacati su entrambe le facce con intonaco piuttosto povero di calce. Con finitura civile all'interno e con rinzaffo grezzo all'esterno.

Si evidenzia che diversi muri presentano evidenti fenomeni di degrado degli intonaci causati da umidità da risalita. Per un'altezza di ca. 1 metro dal pavimento diversi muri presentano un deterioramento dell'intonaco a causa di umidità e per effetto di altri agenti atmosferici diretti: ascesa di umido e quindi efflorescenza di sali minerali in superficie e conseguente sgretolamento dell'intonaco. Tale fenomeno è causato probabilmente da una non corretta impermeabilizzazione delle fondazioni. dei muri portanti, dei muri portanti e/o per l'assenza di un vespaio adeguato. La proprietà ha cercato di arginare tale fenomeno realizzando una zoccolatura interna di dell'altezza di ca. 80cm e dello spessore di 10 cm ca che però ha fatto sì che il degrado si manifestasse oltre la zoccolatura stessa. Al piano primo invece sono state riscontrate nelle camere da letto, esposte a nord-est, macchie di muffa lungo gli spigoli

Distribuzione degli ambienti:

Il Piano terra ha la quota di pavimento a ca 31÷32 cm dal livello del marciapiede pubblico, ed è possibile superare questo dislivello attraverso una rampa realizzata di recente o attraverso 2 gradini. Dall'ingresso ci si immette direttamente nel corridoio centrale dal quale è possibile accedere, attraverso una distribuzione simmetrica, prima alle camere da letto e successivamente al soggiorno pranzo e al bagno spostato alla fine del corridoio. In fondo a destra c'è un locale di servizio adibito a cantina alla quale si accede attraverso una rampa che consente di superare un ulteriore dislivello di 30 cm ca.



Tutti gli ambienti sono intonacati, le camere da letto sono tinteggiate sui toni del verde. Le pareti verticali del corridoio sono tinteggiate color ocra mentre il soggiorno pranzo presenta le pareti tinteggiate di azzurro. L'angolo cottura è delimitato da una porzione di tramezzo parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica (20x25h) cm e per un'altezza di 1,76m ca mentre il resto della parete verticale è intonacata e tinteggiata di color arancio. Tutti i soffitti sono dipinti di colore bianco.

Il piano primo è collegato direttamente al piano terra, dalla cantina si può accedere al piano superiore per mezzo di una scala a chiocciola prefabbricata con struttura portante in ferro e parapetto in legno. L'accesso al piano primo è possibile inoltre da un separato accesso esterno e indipendente, posto sul retrospetto per mezzo di una lunga rampa che si articola lungo il cortile posteriore e, in parte, occupando una porzione del lotto confinante appartenente ad altra proprietà. La rampa conduce ad una terrazza dalla quale si può accedere al piano primo attraverso un ingresso dotato di portoncino blindato. Come si entra ci si trova direttamente sul soggiorno/pranzo che è posto in continuità con la cucina ancorché separata da un muro divisorio a mezz'altezza.

Dal soggiorno/pranzo si accede al corridoio distributivo che consente l'accesso ad una camera singola e alle scale che conducono alla cantina e quindi al piano terra, alla camera matrimoniale, al bagno attrezzato per i diversamente abili, e al ripostiglio nel quale è ubicata una botola per la quale si può accedere al sottotetto non praticabile. Tutti gli ambienti sono intonacati e presentano le pareti e i soffitti tinteggiati di bianco.

Gli impianti sono coevi alla realizzazione e anche questi sono piuttosto eterogenei con notevoli differenze tra i due piani. L'impianto elettrico al piano primo è realizzato sotto traccia mentre buona parte dell'impianto presente al piano terra passa attraverso delle canalette esterne.

Per quanto riguarda le finiture superficiali esterne, si sottolinea il fatto che anch'esse presentano finiture piuttosto eterogenee e i rivestimenti dei prospetti del fabbricato risultano essere in discrete condizioni.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente indica come la struttura oggetto della presente relazione di perizia risulti essere un fabbricato del tipo singolo indipendente, articolato su 2 livelli, ad uso residenziale che non possiede alcuna commistione con nessun altro immobile di diversa proprietà. Per tale ragione non sono da valutarsi ai fini della risposta al presente quesito compartecipazioni relative a proprietà di parti comuni derivanti da tabelle millesimali in quanto la proprietà dell'intero edificio risulta essere afferente al medesimo soggetto che corrisponde alla persona fisica eseguita, ovvero i sigg. **** Omissis ****.

Il fabbricato e l'area pertinenziale risulta separata dalle proprietà confinante dai muri perimetrali del fabbricato e da differenti muri di recinzione. Tuttavia è stato riscontrato che parte della rampa, presente nel cortile interno e che consente l'accesso al piano primo, si articola oltre la superficie della particella 362, occupando parte del lotto confinante censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 Partic. 368.

In conclusione, si riepiloga come l'immobile pignorato, per quanto attiene il fabbricato non risulti "fuso" con altri immobili adiacenti. Altresì per quanto riguarda la pertinenza rappresentata dal cortile interno ed in particolare dalla rampa di accesso al piano primo, che si articola proprio lungo il cortile pertinenziale, questa risulta parzialmente fusa con il lotto adiacente per le motivazioni espresse nel precedente capoverso.

Si evidenzia che la rampa risulta essere pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione e la porzione di rampa che insiste sul lotto attiguo di cui al Fg. 18 Partic. 368 risulta fisicamente separata dal resto del medesimo lotto.

Oltre a ciò è stato rilevato che sui luoghi non sussistono degli immobili condivisi (quali aree o parti comuni) rispetto ai quali i Sigg. **** Omissis **** risultino comproprietari o esercitanti alcun diritto reale di sorta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale. A livello paesaggistico l'immobile risulta inquadrabile all'interno delle Componenti di paesaggio con valenza insediativa, tra le espansioni recenti, di cui all'Art.60 Edificato urbano.

Si sottolinea come non sussistano a carico del bene dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico con indicati i vari aggiornamenti). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Bonnanaro è stato effettuato con Decreto commissariale n. 330 del 28/12/1947, con aggiornamento dell'inventario delle terre civiche a Dicembre 2019, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per un maggior approfondimento si rimanda all'Allegato I - Terre civiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa si articola su due livelli, piano terra e primo piano, così suddivisi:

-Piano terra adibito a residenza prima e successivamente come "bed&breakfast" direttamente collegata alla residenza del piano primo. Il piano terra risulta così articolato: disimpegno (10,00 mq) camera da letto (21,52 mq), camera da letto (18,92 mq), cucina-pranzo (21,81 mq), bagno (5,64 mq), cantina (19,44mq) scala di accesso al piano superiore. Dal locale cantina si accede, per mezzo di un gradino, al cortile interno (59,90 mq) dove vi sono due vani tecnici, uno per la caldaia (2,42mq) e uno per la cisterna (6,39 mq), una tettoia per l'autoclave (1,79 mq) e diversi locali di deposito (1,82 mq, 2,64 mq e 6,99mq). Si evidenzia che tutti i vani esterni risultano essere privi dei titoli abilitativi. Dal cortile interno vi sono due rampe, una consente l'accesso al piano primo, l'altra consente di raggiungere l'uscita attraverso l'accesso secondario posto lungo la strada pedonale tra il fabbricato in argomento e l'adiacente campo sportivo comunale.

-Piano primo adibito a residenza principale articolata con camera soggiorno/pranzo (28,91 mq), cucina (15,88mq) disimpegno (5,12 mq e 1,12 mq), camera da letto (13,44 mq), ripostiglio (3,43 mq), bagno padronale (7,71 mq), camera da letto matrimoniale (20,12 mq), balcone/terrazzo sul cortile interno (20,09 mq).

Il fabbricato si sviluppa su una pianta rettangolare 10,00m x 12,10m con un'estensione di 121,00 mq, oltre ad un cortile pertinenziale di ca. 59,90 mq. Le camere in questione hanno tutte conformazioni regolari con forme rettangolari.

Il Piano Terra ha un'altezza utile, misurata dal pavimento al solaio superiore, pari a 2,88 m ca mentre al piano primo risulta di 2,70 m. La copertura è a 2 falde con pendenza del 30% ca. Il sottotetto non abitabile ha un'altezza utile massima di 1,50 m ca.

La struttura dell'immobile è realizzata per mezzo di un sistema di pareti portanti in muratura dello spessore di 40-50 cm. I solai orizzontali sono in latero cemento 16+4 e la copertura a falde con manto di tegole laterizie. Il sottotetto non praticabile è accessibile mediante una botola posta sul soffitto del ripostiglio al primo piano.

Da una prima ispezione visiva il fabbricato nel suo complesso non presenta problemi di ordine strutturale quali fessurazioni e/o deformazioni degne di nota che interessino gli elementi orizzontali o verticali.

FINITURE INTERNE:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato di conservazione mediocre per ciò che concerne il piano terra mentre il piano primo risulta essere in condizioni discrete. Lo stesso grado di giudizio può essere impiegato per definire lo stato conservativo degli infissi, delle pavimentazioni, e sia per quanto concerne gli intonaci e le pareti, sia interne che esterne.

La suddivisione degli spazi interni è realizzata con tramezzature intonacate su entrambe le facce, dello spessore di 10 cm ca.

Le pavimentazioni interne del piano terra sono realizzate con piastrelle di ceramica (dim. 20x20cm ca) per ciò che concerne le camere da letto, con disegni geometrici tipici del periodo di costruzione degli anni'70. Il



disimpegno, la cucina/pranzo e il bagno sono pavimentati con piastrelle ceramica di fattura più recente (dimensioni 32 x 32 cm ca). La cucina/pranzo è rivestita parzialmente con piastrelle di ceramica (15x15) cm ca. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica (20x25h) cm ca per un'altezza di 1,40m ca. La cantina invece è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato (32 x 32) cm ca. In tutti gli ambienti le piastrelle sono state messe in opera a posa dritta.

Tutte le pareti ed i soffitti, interamente intonacati, sono stati tinteggiati. A tal proposito si evidenzia che tutti i soffitti sono tinteggiati di bianco mentre le pareti di tutti gli ambienti, fatta eccezione per la cantina, sono colorate. Nello specifico le camere da letto sono tinteggiate sui toni del verde. Le pareti verticali del corridoio sono tinteggiate color ocra mentre il soggiorno pranzo presenta le pareti tinteggiate di azzurro.

La scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano è del tipo prefabbricata, con struttura portante in ferro con pedate a corrimano in legno color ciliegio chiaro.

Le porte interne sono ad anta singola a battente, in legno tamburato color ciliegio con pannellatura cieca.

Gli infissi esterni sono ad anta singola o doppia in legno con vetro singolo, il sistema di oscuramento avviene con tapparelle avvolgibili in pvc. Le finestre prospicienti sul vicolo Aldo Moro sono dotate anche di persiane esterne in alluminio anodizzato. Il portoncino d'ingresso al piano terra, dalla via pubblica, è anch'esso in alluminio anodizzato, è ad anta doppia asimmetrica con pannellatura cieca e sopra luce finestrato.

Piano primo:

Le pavimentazioni interne del piano primo sono realizzate con piastrelle di ceramica, bianche e nere, disposte a scacchiera (40x40) cm ca. La cucina/pranzo è rivestita parzialmente con piastrelle di ceramica di colore bianco (30x15) cm ca. Il bagno è pavimentato con piastrelle di ceramica (20x20) cm ca e rivestito con le medesime piastrelle per un'altezza di 1,80m ca, coronato da un listello di rifinitura di colore nero. Tutte le pareti ed i soffitti, interamente intonacati, sono stati tinteggiati di colore bianco.

Le porte interne sono ad anta singola a battente, in legno tamburato di colore nero con pannellatura cieca.

Gli infissi esterni sono ad anta singola o doppia in pvc con vetrocamera, il sistema di oscuramento avviene con tapparelle avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso al piano primo, dal cortile interno, è del tipo blindato, è ad anta singola con pannellatura cieca color noce scuro.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono l'impianto elettrico che è di tipo civile: in parte sottotraccia ed in parte posato su canaline esterne passacavo, articolato su un quadro di appartamento ubicato nel soggiorno/pranzo del piano primo posto immediatamente sulla sinistra, per chi accede dal portoncino d'ingresso, con interruttori magnetotermici differenziali salvavita settorializzati.

Sono presenti inoltre l'impianto antenna TV, la predisposizione per la linea telefonica. L'appartamento è dotato inoltre di un impianto fotovoltaico, realizzato nel 2012, disposto sul tetto sulla falda orientata a sud-est, composto da n. 20 pannelli della dimensione di (1,50x1) m ciascuno per una superficie complessiva di 26,50 mq ca. La proprietà ha evidenziato al riguardo un malfunzionamento dell'impianto che lo conduce in blocco piuttosto di frequente. Di tale impianto inoltre non è stato possibile reperire la potenza complessiva e il libretto di uso e manutenzione.

L'impianto di adduzione idrica avviene attraverso la linea pubblica di distribuzione con il contatore del fornitore posta all'esterno sulla pubblica via, in una nicchia incassata nel muro. L'unità immobiliare è dotata anche di una cisterna di accumulo e di un'autoclave, protette da una tettoia disposta nello spazio pertinenziale sul retro del fabbricato.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea la presenza, in corrispondenza dei prospetti principali dell'edificio di due canali di gronda che convogliano le acque raccolte da due pluviali in rame disposti lungo gli spigoli della facciata che scaricano le acque direttamente sul marciapiede del vicolo Aldo Moro. Nel retro prospetto il canale di gronda convogliano le acque raccolte da due pluviali in PVC posti in anch'essi lungo gli spigoli e scaricano le acque direttamente sul cortile interno. Le acque bianche e i reflui sono convogliati e smaltiti nella rete fognaria pubblica.

L'impianto di riscaldamento si compone di una caldaia a gasolio BIASI, dalla potenza utile massima di 31,90 KW, con cisterna e caldaia a basamento situate rispettivamente in due differenti vani tecnici abusivi, realizzati nel cortile interno lungo il muro di confinante con la particella 364. La diffusione del calore avviene attraverso i radiatori in alluminio, disposti nelle varie camere, installati a parete ed è regolato da un termostato analogico da appartamento posto nel corridoio del piano primo.



Tutte le camere da letto del piano terra e del piano primo, così come la cucina pranzo del piano terra che la camera soggiorno pranzo del piano primo del piano superiore sono dotate di impianto di condizionamento con pompa di calore con unità esterna posizionata a parete.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene, per ciò che concerne il piano terra mediante uno scaldabagno elettrico appeso a parete nel bagno del piano terra, mentre per il piano primo per mezzo di uno scaldabagno appeso a parete nel ripostiglio del piano primo. Il piano cottura è alimentato a gas.

A tal proposito si fa presente che nella documentazione reperita con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro (SS), non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa agli impianti in argomento.

In termini del tutto generali, lo scrivente sottolinea il fatto che lo stato d'uso risulta compatibile con un utilizzo residenziale della struttura di tipo continuativo. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** eseguita unitamente al proprio coniuge **** Omissis **** che vi risiedono attualmente.

Per una maggior comprensione della distribuzione planimetrica degli ambienti sopra menzionati si rimanda all'Allegato A - Documentazione Fotografica e all'Allegato E - Inquadramento urbanistico/territoriale e planimetrie da rilievo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti ossia il Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2003 al 16/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/01/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	20/01/2005	1445	1033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Sassari	13/05/2003	57	1287		
Dal 16/02/2006 al 27/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	16/02/1960	133442	43416



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Sassari	17/02/1960	3117	2013
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLgs 46/99
 Iscritto a Sassari il 19/02/2010
 Reg. gen. 4182 - Reg. part. 971
 Quota: 1/2
 Importo: € 49.251,78
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 24.625,89
- **Atto notarile pubblico** derivante da Ipoteca volontaria
 Iscritto a Sassari il 19/07/2010
 Reg. gen. 11700 - Reg. part. 3105
 Quota: 1/1
 Importo: € 320.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 160.000,00
 Percentuale interessi: 2,784 %
 Rogante: Andrea PORQUEDDU
 Data: 14/07/2010
 N° repertorio: 10154
 N° raccolta: 7266

Trascrizioni



- **Atto notarile**

Trascritto a Sassari il 26/07/2022

Reg. gen. 12404 - Reg. part. 9329

Quota: 1/5

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

Contro **** Omissis ****

Note: Accettazione tacita dell'eredità per successione legittima a **** Omissis **** apertasi il 07/01/2003

- **Atto notarile**

Trascritto a Sassari il 26/07/2022

Reg. gen. 12405 - Reg. part. 9330

Quota: 4/5

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

Contro **** Omissis ****

Note: Accettazione tacita dell'eredità per successione legittima a **** Omissis **** apertasi il 07/01/2003

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca legale**

Iscritto a Sassari il 23/07/2010

Reg. gen. 12007 - Reg. part. 1491

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: CANCELLAZIONE TOTALE

NORMATIVA URBANISTICA

Durante le operazioni peritali è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro, nel quale sono state reperite le diverse Pratiche Edilizie storicamente presentate dagli aventi titolo che vengono interamente riproposte nell'Allegato B - Documentazione del Comune di Bonnanaro. L'immobile pignorato si compone di un fabbricato adibito a civile abitazione, articolato su due piani, un cortile al piano terra disposto nel retrospetto. Vista la mancata sussistenza di aree inedificate, lo scrivente non ha richiesto la produzione di alcun Certificato di Destinazione Urbanistica ai competenti uffici del Comune di Bonnanaro (SS). In tal senso, lo scrivente precisa come tutti i beni individuati si configuri come un fabbricato con le relative pertinenze. In ragione di ciò, non sussistono le condizioni necessarie per l'avvio delle pratiche di richiesta, agli uffici competenti, del certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto regolamentato dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001.

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà ad inquadrare la disciplina urbanistica di riferimento per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento. Nel seguito verrà analizzato ogni elemento utile alla presente trattazione così come reperito dalla normativa urbanistica locale.

Lo strumento urbanistico del Comune di Bonnanaro (SS) è il P.U.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 25/05/1998 e pubblicato nel B.U.R.A.S n° 30 del 24/08/1998. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica omogenea B di completamento, nello specifico nella sottozona B2 regolato dall' Articolo: 56 Sottozona B2 (completamento centro edificato) delle Norme Tecniche di Attuazione. Per ciò che concerne i piani sovraordinati ed in particolare il Piano Paesaggistico Regionale, l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è regolamentata dagli articoli afferenti le espansioni recenti regolate dagli articoli 63, 64, 65, 70, 71 e 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano



medesimo.

Per un maggior approfondimento in merito si rimanda all'Allegato E – Inquadramento urbanistico/territoriale e planimetrie da rilievo.

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 risulta agibile.

L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente relazione di perizia risulta essere edificato in due distinte fasi: il piano terra in base alla Licenza Edilizia n. 5 del 1973 rilasciata in data 06/02/1973 a nome del Sig. **** Omissis **** e il piano primo in base alla successiva Concessione Edilizia n. 214/1992 rilasciata in data 05/05/1992 a nome del Sig. **** Omissis ****.

Successivamente all'emissione della licenza edilizia n. 5/1973 è stata rilasciata in data 12/05/1986 la licenza di agibilità e usabilità, altresì a seguito dell'emissione della Concessione Edilizia n. 214/1992 è stato rilasciato, dal Responsabile del Settore tecnico del Comune di Bonnanaro, in data 04/06/2008 il Certificato di agibilità N. 3/2008 “...di tutti gli spazi edificati e delle opere, relativamente alla Licenza Edilizia n° 1706/02/1973 - concessione edilizia 5 del 05/05/1992 - Autorizzazione edilizia n° 5 del 29/03/2006”.

Tutti i documenti amministrativi relativi all'immobile in questione risultano consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Bonnanaro (SS).

Secondo quanto emerso in occasione del sopralluogo, si sono riscontrate alcune differenze rispetto all'ultimo progetto approvato con C.E. n. 214 rilasciata nell'anno 1992. La più significativa è che nella planimetria non è indicata alcuna scala di collegamento interno tra i due piani. Inoltre, per effetto della realizzazione della scala interna, la camera da letto al piano primo è stata ridotta per creare un vano scala e un piccolo disimpegno che funge anche da pianerottolo di sbarco della predetta scala. Marginalmente si segnala inoltre che al piano terra l'ambiente cucina risulta suddivisa fisicamente, tra cucinino e cucina, da un tramezzo che consente il collegamento tra i due locali per mezzo di una porta mentre di fatto si è riscontrato un unico ambiente, con un piccolo setto murario che separa i due spazi funzionali. Nella cantina invece non è riportata né la rampa di collegamento, tra la cantina medesima e il corridoio interno né la scala prefabbricata che conduce al piano primo.

Ciò detto le difformità sopra individuate determinano un'incongruenza sostanziale tra i progetti approvati e lo stato di fatto dell'immobile, tuttavia poiché le differenze riscontrate consistono essenzialmente in modifiche interne vi è la possibilità di sanare tali difformità mediante un accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Oltre a ciò si è rilevato che nello spazio pertinenziale sono stati eseguiti due vani tecnici esterni, una tettoia che ospita la cisterna dell'acqua con l'autoclave, e tre ripostigli, di cui uno chiuso solo per 3 lati. Si evidenzia a tal fine che nessuno dei predetti vani/volumi è stato previsto negli elaborati di progetto di cui alla concessione N.214/1992 o nella planimetria catastale redatta nel 13/12/2006 dal Geom. **** Omissis ****.

Tali volumi risultano privi di qualsiasi titolo edilizio e pertanto si configurano come abusi. Questi abusi comportano ovviamente sia un incremento della superficie e sia un incremento della volumetria complessiva. Più specificatamente le superfici dei vani tecnici risultano rispettivamente di 2,42mq ca per il locale caldaia e di 6,39 mq ca per il locale cisterna ed in considerazione delle rispettive altezze, di 1,94m e 2,08 m ca, comportano una volumetria complessiva di 17,99mc ca. La tettoia, chiusa su tre lati, che alloggia la cisterna di accumulo dell'acqua con l'autoclave ha una superficie di 1,79 mq ed in considerazione di un'altezza di 1,55m comporta una volumetria di 2,77mc. Per contro i locali deposito chiusi integralmente hanno una superficie di 2,64 mq e 6,99 mq e hanno un'altezza media di 2,43 m, pertanto constano rispettivamente di una volumetria di 6,42 mc e 16,99 mc ca. Il locale deposito, chiuso su tre lati, ha una superficie di 1,82 mq ed in considerazione di un'altezza di 2,25m comporta una volumetria di 4,10 mc ca.

Si evidenzia a tal fine che dai documenti acquisiti tramite l'accesso agli atti presso gli archivi dell'U.T.C. di Bonnanaro (SS) hanno evidenziato come, allo stato attuale, non siano in corso delle procedure di accertamento



di conformità relativamente alle discordanze riscontrate nell'immobile oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare.

Si chiarisce altresì che in osservanza del comma 7 dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi "..... i servizi igienici ed i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 6 mq di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità."

Relativamente ai volumi tecnici rilevati, si osserva come questi si configurino in tale senso in maniera propria in quanto accolgono rispettivamente la caldaia, la cisterna di carburante e l'autoclave, conseguentemente corrispondono tutte a opere prive di qualsiasi autonomia funzionale poiché destinate solo a contenere, senza possibilità di alternative e, comunque, per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali alla residenza principale. A tal proposito giova ricordare la sentenza del Cons. Stato, sez. V, 13 marzo 2014 n. 1272, secondo cui: "integra la nozione di volume tecnico, non computabile nella volumetria della costruzione e irrilevante ai fini del calcolo delle distanze legali, soltanto l'opera edilizia priva di autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinata a contenere impianti serventi di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della costruzione medesima. Tuttavia tali locali risultano comunque difforni poiché le superfici nel loro complesso ammontano a ca. 10,60 mq e quindi ben oltre i 6 mq ammessi dalle norme tecniche di attuazione al comma 7 dell'art. 32. Conseguentemente si dovrà necessariamente riconfigurare l'articolazione degli impianti contenuti nei vari vani tecnici al fine di ricondurli entro una superficie di 6 mq affinché non rientrino nel computo volumetrico. Diversamente, in caso di superfici più ampie, si dovrà ricorrere all'impiego della eventuale volumetria residua per l'impiego della quale occorre un corrispondente concessione edilizia.

In riferimento ai volumi riscontrati privi di titolo abilitativo, riconducibili a locali di sgombero, si è appurato che solo alcuni di essi possono essere sanati mediante accertamento di conformità poiché dalla differenza tra la volumetria realizzabile e quella realizzata residuano solo 24,05 mc, i quali risultano insufficienti per sanare, ancorché virtualmente, tutti i volumi edificati senza titolo edilizio. Difatti la volumetria realizzata, così come indicata nei calcoli planivolumetrici risulta di 719,95 mc, mentre la volumetria massima edificabile risulta pari a 744 mc, in ragione dell'indice di edificabilità di 3 mc/mq da calcolarsi sulla superficie del lotto di 180 mq ai quali vanno aggiunti 68 mq, derivanti dal vincolo di cessione della cubatura, dal lotto adiacente Fg. 18 Partic. 368, assunto con la presentazione dell'istanza utile per l'ottenimento della C.E. N. 214/1992.

In quanto non sanabili nella loro interezza, tali abusi edilizi dovranno essere eliminati con la demolizione di quanto difforme onde riportare le superfici dei vani tecnici entro le superfici consentite. Per tale procedura lo scrivente ha valutato un importo di 6.000,00 € comprensivi degli oneri per l'IVA di legge, da corrispondere per i lavori di eliminazione degli abusi e ripristino dello stato dei luoghi per quanto non sanabile. Tale importo include anche gli oneri per lo smaltimento della copertura in cemento amianto del locale caldaia, da eseguirsi con ditta iscritta all'ALBO GESTORI AMBIENTALI (per le operazioni di rimozione nelle categorie 10 A e B, per il trasporto nella categoria 5) e con conseguente conferimento ad impianti autorizzati allo smaltimento di amianto.

Parte delle volumetrie rilevate tra i vani tecnici e le superfici pertinenziali dei locali di sgombero così come le difformità riscontrate all'interno del corpo di fabbrica alla diversa conformazione dei locali interni e alla diversa posizione della scala risultano sanabili tramite una nuova richiesta di concessione edilizia in sanatoria in accertamento di conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro. Tale procedura amministrativa urbanistica risulta essere percorribile in quanto riguardante opere edilizie illecitamente realizzate a carattere non rilevante, così come regolamentato dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001

Lo scrivente valuta in termini puramente indicativi gli oneri tecnici relativi all'onorario di un tecnico abilitato per la redazione del progetto e relativa consegna all'U.T.C., pagamento di eventuali bolli e sanzioni nell'ordine di 4.000,00 € comprensivi di IVA di legge.

Tra la documentazione reperita nell'ambito dell'accesso agli atti presso il Comune di Bonnanaro non sono stati reperite le certificazioni dei vari impianti presenti anche se per l'immobile in argomento è stato emesso il Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dei servizi tecnici del Comune di Bonnanaro in data 04/06/2008 il Certificato di agibilità N. 3/2008



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non è stato trovato alcun attestato di prestazione energetica per cui si è proceduto alla sua redazione attraverso il quale è stata attribuita la classe energetica F.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alla situazione legata ai progetti approvati, allo stato attuale dei luoghi e all'individuazione puntuale delle conseguenti difformità riscontrate si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, Allegato B - Documentazione del Comune di Bonnanaro (SS) e l'Allegato E -Inquadramento urbanistico/territoriale e planimetrie da rilievo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo Aldo Moro, 10
L'immobile oggetto di stima risulta ubicato a Bonnanaro, comune della provincia di Sassari, posto a 405



m sul livello del mare, tra le falde sud-orientali del monte Pelao e la piana che si estende tra Mores e Bonorva. E ricade nella sub-regione del Meilogu, ricompresa a sua volta nella più ampia regione Storica del Logudoro. Bonnanaro è posto a brevissima distanza dalla Strada Statale 131 "Cagliari-Sassari". Provenendo da Sassari, presso il Km 179+500 della SS 131 c'è lo svincolo per Bonnanaro, che si congiunge con la SP30, la quale conduce direttamente all'abitato di Bonnanaro, dove la strada provinciale prende il nome di Via Nazionale. Presso il Km 7+010 ca, si svolta a destra in via Alfonso La Marmora, dopo 260m ca si deve svoltare a sinistra in via Milano. Dopo appena 30 m si deve svoltare nuovamente a destra in via Grazia Deledda, la prima traversa sulla sinistra è il vicolo Aldo Moro in fondo al quale, sulla destra, è ubicato il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione. Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica l'area ricade nella Zona di completamento B: Sottozona B2. L'area si caratterizza per la vocazione prettamente residenziale. Il fabbricato è separato dal limite del perimetro urbano dall'impianto sportivo comunale che comprende un campo da calcio e degli spazi verdi. L'area si caratterizza per la sua vocazione prettamente residenziale, per la presenza di spazi collettivi e per la presenza di tutti i servizi principali quali esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, edifici di pubblici e di culto, spazi pubblici etc, tutti facilmente raggiungibili a piedi. La tipologia edilizia predominante è quella di edifici mono o plurifamiliari, edificati in linea, isolati o costruiti in continuità, con gli edifici che normalmente si attestano direttamente lungo le vie pubbliche con accesso diretto dalla strada. L'immobile oggetto della presente stima è rappresentato da un'unità abitativa monofamiliare indipendente posta alla fine della via pubblica. La casa monofamiliare, articolata su 2 livelli, è ubicata al n. 10 del vicolo Aldo Moro nel Comune di Bonnanaro (SS) ed è dotata di accesso indipendente direttamente dalla via medesima. L'isolato, nel quale è inserito l'immobile, è definito da un quadrilatero di forma regolare ed è delimitato a Nord-Est e a Nord-Ovest dalla Via Grazia Deledda, a Sud-Est dal vicolo Aldo Moro e a Sud-Ovest dal campo sportivo comunale. Il vicolo Aldo Moro è una strada a vicolo cieco senso unico con una pendenza molto lieve, pavimentata con conglomerato bituminoso ed è costeggiata da due marciapiedi, con larghezza di 1 metro ca. L'unità immobiliare e il lotto relativo occupa uno angolo dell'isolato nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia. Il lotto ha una forma rettangolare e va a definire una consistenza superficiale pari a circa 180,00 mq. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'ingresso principale per mezzo di 2 gradini o di una rampa, direttamente dal vicolo Aldo Moro oppure attraverso un accesso secondario posizionato lungo un vicolo pedonale posto tra l'immobile in argomento e il campo sportivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 362, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 134.207,00

Per effettuare la presente stima è stato impiegato il metodo sintetico comparativo, dai dati di zona dell'OMI e di immobili in vendita in più siti immobiliari internet, aventi per abitazioni civili, in normali condizioni di manutenzione, valori di zona compresi tra 450 e 600 €/mq.

In considerazione delle peculiari caratteristiche che differenziano il piano terra dal piano primo si ritiene corretto, per il piano terra, considerare il valore medio tra tutti i valori riscontrati attraverso le rilevazioni degli Osservatori sopra riportate, che risulta essere pari a 517,75 €/mq, mentre per il piano primo si ritiene opportuno considerare il valore medio tra i valori massimi riscontrati attraverso le predette rilevazioni pari a 586,50 €/mq. In ragione di ciò, per stimare l'immobile nel suo insieme, si ritiene di adottare il valore medio tra i due determinati per il piano terra e per il piano primo, che corrisponde a 552,12 €/mq.

A tale valore sono stati applicati i fattori correttivi deducibili dai coefficienti di merito relativi al microintorno indicati nelle tabelle FIAP rideterminandolo in 546,60€/mq. Tale valore risulta essere il più attinente ed adeguato alle condizioni dell'immobile, considerato che a causa del fenomeno dello spopolamento che interessa il comune di Bonnanaro, della crescente offerta di beni immobili alla quale si contrappone una sempre più esigua domanda di beni della medesima natura. Con buona probabilità è proprio per tali motivazioni che non è stato possibile reperire compravendite significative avvenute negli ultimi 12 mesi così come non sono stati reperiti dati utili relativamente a vendite giudiziarie eseguite sempre negli ultimi 12 mesi. Conseguentemente, il valore unitario assunto tiene conto delle differenze costruttive adottate nei due differenti tempi di realizzazione: primi anni settanta per il piano



terra e primi anni novanta per il piano primo. Al costo finale sono state applicate le detrazioni relative ai costi di demolizione delle parti non sanabili e del costo degli adeguamenti per le parti regolarizzabili. Nel valore di stima è compresa la detrazione per il costo delle pratiche tecniche ed amministrative all'accertamento in conformità e dei relativi adempimenti edilizi, igienico sanitari e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bonnanaro (SS) - Vicolo Aldo Moro, 10	245,53 mq	546,60 €/mq	€ 134.206,70	100,00%	€ 134.207,00
				Valore di stima:	€ 134.207,00

Valore di stima: € 134.207,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per redazione del progetto e pagamento di bolli e sanzioni	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione volumi abusivi e smaltimento)	6000,00	€
Oneri per razionalizzazione degli impianti di accumulo idrico e termico	1800,00	€
Aggiornamento planimetria catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 120.407,00

Per effettuare la presente stima è stato impiegato il metodo sintetico comparativo, dai dati di zona dell'OMI e di immobili in vendita in più siti immobiliari internet, aventi per abitazioni civili, in normali condizioni di manutenzione, valori di zona compresi tra 450 e 600 €/mq.

In considerazione delle peculiari caratteristiche che differenziano il piano terra dal piano primo si ritiene corretto, per il piano terra, considerare il valore medio tra tutti i valori riscontrati attraverso le rilevazioni degli Osservatori sopra riportate, che risulta essere pari a 517,75 €/mq, mentre per il piano primo si ritiene opportuno considerare il valore medio tra i valori massimi riscontrati attraverso le predette rilevazioni pari a 586,50 €/mq. In ragione di ciò, per stimare l'immobile nel suo insieme, si ritiene di adottare il valore medio tra i due determinati per il piano terra e per il piano primo, che corrisponde a 552,12 €/mq.

A tale valore sono stati applicati i fattori correttivi deducibili dai coefficienti di merito relativi al microintorno indicati nelle tabelle FIAP rideterminandolo in 546,60 €/mq. Il valore scaturito risulta essere il più attinente ed adeguato alle condizioni dell'immobile, considerato che a causa del fenomeno dello spopolamento che interessa il comune di Bonnanaro, della crescente offerta di beni immobili alla quale si contrappone una sempre più esigua domanda di beni della medesima natura. E' proprio per tali motivazioni che non è stato possibile reperire compravendite significative avvenute negli ultimi 12 mesi così come non sono stati reperiti dati utili



relativamente a vendite giudiziarie eseguite sempre negli ultimi 12 mesi. Conseguentemente, il valore unitario assunto tiene conto delle differenze costruttive adottate nei due differenti tempi di realizzazione: primi anni settanta per il piano terra e primi anni novanta per il piano primo. Al costo finale sono state applicate le detrazioni relative ai costi di demolizione delle parti non sanabili e del costo degli adeguamenti per le parti regolarizzabili.

Nel valore di stima è compresa la detrazione per il costo delle pratiche tecniche ed amministrative all'accertamento in conformità e dei relativi adempimenti edilizi, igienico sanitari e catastali.

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 08/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pau Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All_A Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_B Documentazione comunale (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_C Documentazione Catastale (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_D Stima Immobiliare (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. E Inquadramento Urbanistico Planimetrie da rilievo (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_F Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_G APE (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_H Certificato Notarile (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_I Terre civiche (Aggiornamento al 28/11/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bonnanaro (SS) - Vicolo Aldo Moro, 10

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato a Bonnanaro, comune della provincia di Sassari, posto a 405 m sul livello del mare, tra le falde sud-orientali del monte Pelao e la piana che si estende tra Mores e Bonorva. E ricade nella sub-regione del Meilogu, ricompresa a sua volta nella più ampia regione Storica del Logudoro. Bonnanaro è posto a brevissima distanza dalla Strada Statale 131 "Cagliari-Sassari". Provenendo da Sassari, presso il Km 179+500 della SS 131 c'è lo svincolo per Bonnanaro, che si congiunge con la SP30, la quale conduce direttamente all'abitato di Bonnanaro, dove la strada provinciale prende il nome di Via Nazionale. Presso il Km 7+010 ca, si svolta a destra in via Alfonso La Marmora, dopo 260m ca si deve svoltare a sinistra in via Milano. Dopo appena 30 m si deve svoltare nuovamente a destra in via Grazia Deledda, la prima traversa sulla sinistra è il vicolo Aldo Moro in fondo al quale, sulla destra, è ubicato il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione. Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica l'area ricade nella Zona di completamento B: Sottozona B2. L'area si caratterizza per la vocazione prettamente residenziale. Il fabbricato è separato dal limite del perimetro urbano dall'impianto sportivo comunale che comprende un campo da calcio e degli spazi verdi. L'area si caratterizza per la sua vocazione prettamente residenziale, per la presenza di spazi collettivi e per la presenza di tutti i servizi principali quali esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, edifici di pubblici e di culto, spazi pubblici etc, tutti facilmente raggiungibili a piedi. La tipologia edilizia predominante è quella di edifici mono o plurifamiliari, edificati in linea, isolati o costruiti in continuità, con gli edifici che normalmente si attestano direttamente lungo le vie pubbliche con accesso diretto dalla strada. L'immobile oggetto della presente stima è rappresentato da un'unità abitativa monofamiliare indipendente posta alla fine della via pubblica. La casa monofamiliare, articolata su 2 livelli, è ubicata al n. 10 del vicolo Aldo Moro nel Comune di Bonnanaro (SS) ed è dotata di accesso indipendente direttamente dalla via medesima. L'isolato, nel quale è inserito l'immobile, è definito da un quadrilatero di forma regolare ed è delimitato a Nord-Est e a Nord-Ovest dalla Via Grazia Deledda, a Sud-Est dal vicolo Aldo Moro e a Sud-Ovest dal campo sportivo comunale. Il vicolo Aldo Moro è una strada a vicolo cieco senso unico con una pendenza molto lieve, pavimentata con conglomerato bituminoso ed è costeggiata da due marciapiedi, con larghezza di 1 metro ca. L'unità immobiliare e il lotto relativo occupa uno angolo dell'isolato nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia. Il lotto ha una forma rettangolare e va a definire una consistenza superficiale pari a circa 180,00 mq. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'ingresso principale per mezzo di 2 gradini o di una rampa, direttamente dal vicolo Aldo Moro oppure attraverso un accesso secondario posizionato lungo un vicolo pedonale posto tra l'immobile in argomento e il campo sportivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 362, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Durante le operazioni peritali è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonnanaro, nel quale sono state reperite le diverse Pratiche Edilizie storicamente presentate dagli aventi titolo che vengono interamente riproposte nell'Allegato B - Documentazione del Comune di Bonnanaro. L'immobile pignorato si compone di un fabbricato adibito a civile abitazione, articolato su due piani, un cortile al piano terra disposto nel retrospetto. Vista la mancata sussistenza di aree inedificate, lo scrivente non ha richiesto la produzione di alcun Certificato di Destinazione Urbanistica ai competenti uffici del Comune di Bonnanaro (SS). In tal senso, lo scrivente precisa come tutti i beni individuati si configurino come un fabbricato con le relative pertinenze. In ragione di ciò, non sussistono le condizioni necessarie per l'avvio delle pratiche di richiesta, agli uffici competenti, del certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto regolamentato dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001. Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà ad inquadrare la disciplina urbanistica di riferimento per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento. Nel



seguito verrà analizzato ogni elemento utile alla presente trattazione così come reperito dalla normativa urbanistica locale. Lo strumento urbanistico del Comune di Bonnanaro (SS) è il P.U.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 25/05/1998 e pubblicato nel B.U.R.A.S n° 30 del 24/08/1998. L'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanistica omogenea B di completamento, nello specifico nella sottozona B2 regolato dall' Articolo: 56 Sottozona B2 (completamento centro edificato) delle Norme Tecniche di Attuazione. Per ciò che concerne i piani sovraordinati ed in particolare il Piano Paesaggistico Regionale, l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è regolamentata dagli articoli afferenti le espansioni recenti regolate dagli articoli 63, 64, 65, 70, 71 e 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano medesimo. Per un maggior approfondimento in merito si rimanda all'Allegato E - Inquadramento urbanistico/territoriale e planimetrie da rilievo.

Prezzo base d'asta: € 120.407,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.407,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bonnanaro (SS) - Vicolo Aldo Moro, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 362, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	245,53 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato residenziale si articola su due piani: il piano terra e il piano primo. L'edificazione dei due piani è avvenuta in due periodi ben distinti. Il piano terra è stato edificato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso mentre il piano primo è stato edificato dopo ca. 20 anni, agli inizi degli anni '90. Ciò ha determinato una certa eterogeneità nelle soluzioni tecniche adottate per l'edificazione del corpo di fabbrica e nella qualità dei materiali da costruzione impiegati, con significative ripercussioni nel grado di conservazione del fabbricato. L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato di conservazione mediocre per ciò che concerne il piano terra mentre il piano primo risulta essere in buono stato. Lo stesso grado di giudizio può essere impiegato per definire lo stato conservativo degli infissi, delle pavimentazioni, e sia per quanto concerne gli intonaci e le pareti, sia interne che esterne. Dalle sommarie analisi visive condotte, si sottolinea come non vi siano da segnalare grossi vizi estetici o strutturali, in quanto non emersi durante le operazioni di sopralluogo. Il piano terra è stato realizzato con una struttura in muri portanti in blocchi di tufo, intonacati su entrambe le facce con intonaco piuttosto povero di calce. Con finitura civile all'interno e con rinzaffo grezzo all'esterno. Si evidenzia che diversi muri presentano evidenti fenomeni di degrado degli intonaci causati da umidità da risalita. Per un'altezza di ca. 1 metro dal pavimento diversi muri presentano un deterioramento dell'intonaco a causa di umidità e per effetto di altri agenti atmosferici diretti: ascesa di umido e quindi efflorescenza di sali minerali in superficie e conseguente sgretolamento dell'intonaco. Tale fenomeno è causato probabilmente da una non corretta impermeabilizzazione delle fondazioni. dei muri portanti, dei muri portanti e/o per l'assenza di un vespaio adeguato. La proprietà ha cercato di arginare tale fenomeno realizzando una zoccolatura interna di dell'altezza di ca. 80cm e dello spessore di 10 cm ca che però ha fatto sì che il degrado si manifestasse oltre la zoccolatura stessa. Al piano primo invece sono state riscontrate nelle camere da letto, esposte a nord-est, macchie di muffa lungo gli spigoli. Distribuzione degli ambienti: Il Piano terra ha la quota di pavimento a ca 31÷32 cm dal livello del marciapiede pubblico, ed è possibile superare questo dislivello attraverso una rampa realizzata di recente o attraverso 2 gradini. Dall'ingresso ci si immette direttamente nel corridoio centrale dal quale è possibile accedere, attraverso una distribuzione simmetrica, prima alle camere da letto e successivamente al soggiorno pranzo e al bagno spostato alla fine del corridoio. In fondo a destra c'è un locale di servizio adibito a cantina alla quale si accede attraverso una rampa che consente di superare un ulteriore dislivello di 30 cm ca. Tutti gli ambienti sono intonacati, le camere da letto sono tinteggiate sui toni del verde. Le pareti verticali del corridoio sono tinteggiate color ocra mentre il soggiorno pranzo presenta le pareti tinteggiate di azzurro. L'angolo cottura è delimitato da una porzione di tramezzo parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica (20x25h) cm e per un'altezza di 1,76m ca mentre il resto della parete verticale è intonacata e tinteggiata di color arancio. Tutti i soffitti sono dipinti di colore bianco. Il piano primo è collegato direttamente al piano terra, dalla cantina si può accedere al piano superiore per mezzo di una scala a chiocciola prefabbricata con struttura portante in ferro e parapetto in legno. L'accesso al piano primo è possibile inoltre da un separato accesso esterno e indipendente, posto sul retroprospetto per mezzo di una lunga rampa che si articola lungo il cortile posteriore e, in parte, occupando una porzione del lotto confinante appartenente ad altra proprietà. La rampa conduce ad una terrazza dalla quale si può accedere al piano primo attraverso un ingresso dotato di portoncino blindato. Come si entra ci si trova direttamente sul soggiorno/pranzo che è posto in continuità con la cucina ancorché separata da un muro divisorio a mezz'altezza. Dal soggiorno/pranzo si accede al corridoio distributivo che consente l'accesso ad una camera singola e alle scale che conducono alla cantina e quindi al piano terra, alla camera matrimoniale, al bagno attrezzato per i diversamente abili, e al ripostiglio nel quale è ubicata una botola per la quale si può accedere al sottotetto non praticabile. Tutti gli ambienti sono intonacati e presentano le pareti e i soffitti tinteggiati di bianco. Gli impianti sono coevi alla realizzazione e anche questi sono piuttosto eterogenei con notevoli differenze tra i due piani. L'impianto elettrico al piano primo è realizzato sotto traccia mentre buona parte dell'impianto presente al piano terra passa attraverso delle canalette esterne. Per quanto riguarda le finiture superficiali esterne, si sottolinea il fatto che anch'esse presentano finiture piuttosto eterogenee e i rivestimenti dei prospetti del fabbricato risultano essere in discrete condizioni. Per maggiori approfondimenti si rimanda</p>		



	all'Allegato A – Documentazione fotografica.
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima risulta ubicato a Bonnanaro, comune della provincia di Sassari, posto a 405 m sul livello del mare, tra le falde sud-orientali del monte Pelao e la piana che si estende tra Mores e Bonorva. E ricade nella sub-regione del Meilogu, ricompresa a sua volta nella più ampia regione Storica del Logudoro. Bonnanaro è posto a brevissima distanza dalla Strada Statale 131 "Cagliari-Sassari". Provenendo da Sassari, presso il Km 179+500 della SS 131 c'è lo svincolo per Bonnanaro, che si congiunge con la SP30, la quale conduce direttamente all'abitato di Bonnanaro, dove la strada provinciale prende il nome di Via Nazionale. Presso il Km 7+010 ca, si svolta a destra in via Alfonso La Marmora, dopo 260m ca si deve svoltare a sinistra in via Milano. Dopo appena 30 m si deve svoltare nuovamente a destra in via Grazia Deledda, la prima traversa sulla sinistra è il vicolo Aldo Moro in fondo al quale, sulla destra, è ubicato il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione. Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica l'area ricade nella Zona di completamento B: Sottozona B2. L'area si caratterizza per la vocazione prettamente residenziale. Il fabbricato è separato dal limite del perimetro urbano dall'impianto sportivo comunale che comprende un campo da calcio e degli spazi verdi. L'area si caratterizza per la sua vocazione prettamente residenziale, per la presenza di spazi collettivi e per la presenza di tutti i servizi principali quali esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, edifici di pubblici e di culto, spazi pubblici etc, tutti facilmente raggiungibili a piedi. La tipologia edilizia predominante è quella di edifici mono o plurifamiliari, edificati in linea, isolati o costruiti in continuità, con gli edifici che normalmente si attestano direttamente lungo le vie pubbliche con accesso diretto dalla strada. L'immobile oggetto della presente stima è rappresentato da un'unità abitativa monofamiliare indipendente posta alla fine della via pubblica. La casa monofamiliare, articolata su 2 livelli, è ubicata al n. 10 del vicolo Aldo Moro nel Comune di Bonnanaro (SS) ed è dotata di accesso indipendente direttamente dalla via medesima. L'isolato, nel quale è inserito l'immobile, è definito da un quadrilatero di forma regolare ed è delimitato a Nord-Est e a Nord-Ovest dalla Via Grazia Deledda, a Sud-Est dal vicolo Aldo Moro e a Sud-Ovest dal campo sportivo comunale. Il vicolo Aldo Moro è una strada a vicolo cieco senso unico con una pendenza molto lieve, pavimentata con conglomerato bituminoso ed è costeggiata da due marciapiedi, con larghezza di 1 metro ca. L'unità immobiliare e il lotto relativo occupa uno angolo dell'isolato nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia. Il lotto ha una forma rettangolare e va a definire una consistenza superficiale pari a circa 180,00 mq. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'ingresso principale per mezzo di 2 gradini o di una rampa, direttamente dal vicolo Aldo Moro oppure attraverso un accesso secondario posizionato lungo un vicolo pedonale posto tra l'immobile in argomento e il campo sportivo.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti ossia il Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.

