

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Arrica Pier Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 6  |
| Premessa.....   | 6  |
| Descrizione .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - ..... | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - .....            | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 6  |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 6  |
| Lotto 1.....  | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                         | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 7  |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 7  |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 7  |
| Titolarità.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 7  |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 7  |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 8  |
| Confini.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 8  |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 8  |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 8  |
| Consistenza.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 8  |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 9  |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                    | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 10 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 10 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 11 |
| Dati Catastali .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 12 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 12 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 12 |
| Precisioni .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 13 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 13 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....         | 13 |



|  |    |
|--|----|
| Stato conservativo .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 13 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 13 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 14 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 14 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 14 |
| Stato di occupazione .....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 15 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 15 |
| Provenienze Ventennali.....  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 16 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 17 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 17 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 17 |
| Normativa urbanistica .....  | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 17 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 17 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 18 |
| Regolarità edilizia .....  | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 18 |
| <b>Bene N° 5</b> - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - .....                            | 18 |
| Lotto 2 .....  | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari..... | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari.....            | 19 |
| Titolarità.....  | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari..... | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari.....            | 20 |
| Confini.....   | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari..... | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari.....            | 20 |
| Consistenza.....   | 20 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 22 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 23 |
| Dati Catastali .....  | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 24 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 25 |
| Precisazioni .....  | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 25 |
| Stato conservativo .....  | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 25 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 26 |
| Stato di occupazione .....  | 26 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 26 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 26 |
| Provenienze Ventennali.....   | 27 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 27 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 28 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 29 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 29 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 30 |
| Normativa urbanistica .....   | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 30 |
| Regolarità edilizia .....   | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 31 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 31 |
| <b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari ..... | 31 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari .....            | 31 |
| Stima / Formazione lotti .....  | 31 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 31 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 34 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....   | 35 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 36 |



|  |    |
|--|----|
| <b>Lotto 1</b> .....   | 36 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 36 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2014 del R.G.E. .... | 38 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 329.800,00</b> .....            | 38 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 331.216,60</b> .....            | 39 |



## INCARICO

---

All'udienza del 10.07.2017, e udienza del 28.06.2018, richiesta proroga sui termini di consegna del 10.09.2018, il sottoscritto Dott. Agronomo Arrica Pier Gaetano, con studio in Via Roma, 259 - 07017 - Ploaghe (SS), email gaetanoarrica@gmail.com, PEC p.arrica@epap.conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28.06.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - \*\*\*\*\*
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - \*\*\*\*\*
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - \*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

Locale deposito industriale, sito in località artigianale.

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Abitazione civile "parte Abitata e parte NON Abitata", sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Autorimessa-garage, sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)

### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

Locale Magazzino industriale, sito in località artigianale.

### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

Locale Ufficio, sito in località artigianale Donnu Reale.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, opportunamente integrata dallo scrivente con ricerca e consultazione presso gli uffici di competenza, di cui all. A e B.

#### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.

#### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ**

---

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ \*\*\*\*\***

---

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*



**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

---

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

---

Fabbricato industriale/artigianale, risulta essere completamente inseriti all'interno del Terreno Edificabile, distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50/A particella 231, quest'ultimo immobile NON PIGNORATO E NON INSERITO IN PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, il fabbricato industriale è direttamente collegato e funzionale al terreno edificabile, come indicato nel paragrafo "precisazioni" a cui si rimanda.

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

---

Fabbricato completamente inserito all'interno del Terreno edificabile, distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50/A particella 231, quest'ultimo NON PIGNORATA E NON INSERITA IN PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, si rimanda al paragrafo "precisazioni".

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

---

Fabbricato uso ufficio completamente inserito all'interno del Terreno edificabile, distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50/A particella 231, quest'ultimo NON PIGNORATO E NON INSERITO IN PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| deposito 1                                   | 314,00 mq        | 337,00 mq        | 1,00         | 337,00 mq                | 5,50 m   | 1S    |
| deposito 2                                   | 101,00 mq        | 109,00 mq        | 1,00         | 109,00 mq                | 5,50 m   | 1S    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>446,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>446,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superficie coperte interne, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito e consultazione elaborati di progetto come da "allegato edilizio". Il computo della superficie commerciale, descritta sopra come "Superficie Convenzionale", è stato ottenuto 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, applicando opportune ponderazioni, in virtù delle diverse destinazioni d'uso delle superfici, nello specifico:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superfici occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superfici 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)come riportato nel paragrafo "Stima del Bene".

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| magazzino 1                                  | 21,00 mq         | 26,00 mq         | 1,00         | 26,00 mq                 | 2,60 m   | 1S    |
| bagno  | 4,00 mq          | 6,00 mq          | 1,00         | 6,00 mq                  | 2,60 m   | 1S    |
| magazzino 2                                  | 41,50 mq         | 45,00 mq         | 1,00         | 45,00 mq                 | 2,60 m   | 1S    |
| magazzino 3                                  | 10,00 mq         | 14,00 mq         | 1,00         | 14,00 mq                 | 2,60 m   | 1S    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>91,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>91,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superfici coperte interne, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito e consultazione elaborati di progetto come da "allegato edilizio". Il computo della superficie commerciale, descritta sopra come "Superficie Convenzionale", è stato ottenuto 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, applicando opportune ponderazioni, in virtù delle diverse destinazioni d'uso delle superfici, nello specifico:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superfici occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superfici 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)come riportato nel paragrafo "Stima del Bene".

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA \*\*\*\*\***

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| ufficio                                      | 19,00 mq         | 22,00 mq         | 1,00         | 22,00 mq                 | 2,70 m   | Terra |
| archivio                                     | 8,00 mq          | 12,00 mq         | 1,00         | 12,00 mq                 | 2,70 m   | Terra |
| sala attesa                                  | 9,00 mq          | 12,00 mq         | 1,00         | 12,00 mq                 | 2,70 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>46,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>46,00 mq</b>          |          |       |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superficie coperte interne, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito e consultazione elaborati di progetto come da "allegato edilizio". Il computo della superficie commerciale, descritta sopra come "Superficie Convenzionale", è stato ottenuto 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, applicando opportune ponderazioni, in virtù delle diverse destinazioni d'uso delle superfici, nello specifico:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superfici occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superfici 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)come riportato nel paragrafo "Stima del Bene".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ \*\*\*\*\*

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 06/11/1985 al 29/09/2008 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 113<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca)<br>00.75.13<br>Reddito dominicale 5,04<br>Reddito agrario € 3,88  |
| Dal 29/09/2008 al 02/10/2008 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 232<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca)<br>00.04.43<br>Reddito dominicale 0<br>Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 02/10/2008 al 15/10/2018 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 232<br>Categoria D1<br>Rendita € 2.324,00<br>Piano T<br>Graffato 233,234  |

L'evoluzione catastale risulta essere riconducibile a quanto indicato nelle visure di cui all'allegato A, nello specifico.

- presenza di terreno edificabile distinto al NCT di Budduso (SS) al Fg. 50 particella 113, all'attualità identifica la particella 231 NON PIGNORATA; con Tipo mappale del 29/09/2008 protocollo n. SS0268309 in atti dal 29/09/2008 (n. 268309.1/2008), si costituisce la particella 232 al NCT del Fg. 50; COSTITUZIONE del 02/10/2008 protocollo n. SS0274254 in atti dal 02/10/2008 per la formazione al catasto urbano della particella 232 al Fg 50.

### BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ \*\*\*\*\*

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 06/11/1985 al 29/09/2008 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 113<br>Qualità Pascolo |



|                              |       |   |
|------------------------------|-------|---|
|                              |       | Superficie (ha are ca) 00.75.13<br>Reddito dominicale 5,04<br>Reddito agrario € 3,88  |
| Dal 29/09/2008 al 02/10/2008 | ***** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 233<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.01.06<br>Reddito dominicale 0<br>Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 02/10/2008 al 15/10/2018 | ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 233<br>Categoria D1<br>Rendita € 2.324,00<br>Piano T<br>Graffato 232,234                                     |

L'evoluzione catastale risulta essere riconducibile a quanto indicato nelle visure di cui all'allegato A, nello specifico.

- presenza di terreno edificabile distinto al NCT di Budduso (SS) al Fg. 50 particella 113, attuale particella 231 NON PIGNORATA, con Tipo mappale del 29/09/2008 protocollo n. SS0268309 in atti dal 29/09/2008 (n. 268309.1/2008), si costituisce la particella 233 al NCT del Fg. 50; COSTITUZIONE del 02/10/2008 protocollo n. SS0274254 in atti dal 02/10/2008, per la formazione al catasto urbano della particella 233 al Fg 50, graffata alla particella 232 e 234.

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITÀ \*\*\*\*\***

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 06/11/1985 al 29/09/2008 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 113<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca) 00.75.13<br>Reddito dominicale 5,04<br>Reddito agrario € 3,88  |
| Dal 29/09/2008 al 02/10/2008 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 50, Part. 234<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.00.48<br>Reddito dominicale 0<br>Reddito agrario € 0,00 |
| Dal 02/10/2008 al 15/10/2018 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 234<br>Categoria D1<br>Rendita € 2.324,00<br>Piano T<br>Graffato 233,234                                     |

L'evoluzione catastale risulta essere riconducibile a quanto indicato nelle visure di cui all'allegato A, nello specifico.

- presenza di terreno edificabile distinto al NCT di Budduso (SS) al Fg. 50 particella 113 (NON PIGNORATA), con Tipo mappale del 29/09/2008 protocollo n. SS0268309 in atti dal 29/09/2008 (n. 268309.1/2008), si costituisce la particella 234 al NCT del Fg. 50; COSTITUZIONE del 02/10/2008 protocollo n. SS0274254 in atti dal 02/10/2008 COSTITUZIONE (n. 7541.1/2008), per la formazione al catasto urbano della particella 234 al Fg 50, graffata alla particella 232 e 233.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 50     | 232   |      |                     | D1        |        |             |                      | 2324    | T-S1  | 233-234  |

| 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 |  |
| 50                   | 232   |      |       |                     | Ente urbano |        | 00.04.43             | 0                  | 0               |          |  |

### BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 50     | 233   |      |                     | D1        |        |             |                      | 2324    | T-S1  |          |

| 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 |  |
| 50                   | 233   |      |       |                     | Ente urbano |        | 00.01.06             | 0                  | 0               |          |  |

### BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 50     | 234   |      |                     | D1        |        |             |                      | 2324    | T-S1  | 232, 233 |



| 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 |
| 50                   | 234   |      |       |                     | Ente urbano |        | 00.00.48             | 0                  | 0               |          |

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

Si precisa che il fabbricato in oggetto è completamente inserito ed edificato all'interno di un lotto di terreno distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50/A particella 231, quest'ultimo NON PIGNORATO E NON INSERITO NELLA PRESENTE procedura esecutiva.

In ragione di quanto sopra esposto, si specifica che il terreno edificabile (NON PIGNORATO) ed il fabbricato industriale descritto nella presente relazione, sono direttamente collegati, non divisibili e/o vendibili separatamente, in ragione di vincolo edilizi ed urbanistici; che impongono altresì vincoli di passaggi pedonali e carrabili da e per il fabbricato, transitando sul lotto di terreno non PIGNORATO, oltrechè affacci e simili.

La vendita del fabbricato descritto nella presente consulenza, deve OBBLIGARIAMENTE essere abbinata e collegata al terreno edificabile, come sopra citato e quindi alla vendita dello stesso.

### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.

### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo, gestito e condotto in affitto dalla ditta  
\*\*\*\*\*

### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.

### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

L'immobile in oggetto rappresenta un fabbricato ad uso industriale/artigianale, con destinazione d'uso deposito, sito in reg. \*\*\*\*\* , in Zona industriale di Buddusò(SS), complesso di fabbrica realizzato interamente su TERRENO NON PIGNORATO distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50 part.IIa 231, sul quale lotto di terreno sono presenti accessi al capannone e affacci del medesimo, vedi "precisazioni".

La tipologia costruttiva ed i materiali risultano essere i seguenti:

- fondazione verosimilmente in calcestruzzo armato, con vespaio in pietrame;
- muratura in elevazione in blocchi di calcestruzzo spessore 30,00 cm;
- manto di copertura costituito da carpenteria metallica costituita da travi IPE in ferro zincato a caldo e correntini omega di stessa tipologia, con sovrastante pannelli ondulati in fibrocemento;
- nessuna intonacatura ne interna ne esterna;
- impianto elettrico a canaletta esterna del tipo industriale;
- infissi in ferro zincato i portoni scorrevoli di accesso e alluminio e vetro le finestre sui lati.

### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

L'immobile in oggetto rappresenta un fabbricato ad uso magazzino, sito in reg. \*\*\*\*\* , in zona industriale di Buddusò(SS), complesso di fabbrica realizzato interamente su TERRENO NON PIGNORATO distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50 part.IIa 231, sul quale lotto di terreno sono presenti accessi al fabbricato e affacci del medesimo.

La tipologia costruttiva ed i materiali risultano essere i seguenti:

- fondazione verosimilmente in calcestruzzo armato, con vespaio in pietrame;
- muratura in elevazione in blocchi di calcestruzzo spessore 30,00 cm;
- manto di copertura costituito da solaio inclinato in misto latero cemento e caldana in calcestruzzo a colmare, con sovrastante messa in opera di guaina ardesiata impermeabile;
- intonacatura interna ed esterna, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- impianto elettrico sottotraccia;
- infissi in alluminio e vetro singolo per le finestre;
- presenza di un locale igienico.

### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

L'immobile in oggetto rappresenta un fabbricato ad uso ufficio a servizio dei corpi di fabbrica descritti di cui al bene 1 e 5, sito in reg. \*\*\*\*\* , in Zona industriale di Buddusò(SS), complesso di fabbrica realizzato interamente su TERRENO NON PIGNORATO distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50 part.IIa 231, sul quale lotto di terreno sono presenti accessi al fabbricato ufficio e affacci del medesimo.

La tipologia costruttiva ed i materiali risultano essere i seguenti:

- fondazione verosimilmente in calcestruzzo armato, con vespaio in pietrame;
- muratura in elevazione in blocchi di calcestruzzo spessore 30,00 cm;
- solaio piano costituito da misto latero cemento con caldana in calcestruzzo a colmare;
- manto di copertura in tegole della tipologia "portoghese", ancorato su solaio in latero cemento, verosimilmente tavelle.
- intonacatura interna ne esterna, con messa in opera di idropittura interna ed esterna;
- impianto elettrico sottotraccia;
- infissi in ferro zincato il portoni di ingresso ed alluminio, in legno con avvolgibili in pvc i restanti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.  
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2013
- Scadenza contratto: 16/12/2019

Contratto di affitto n. \*\*\*\*\*, come da allegato B, locatario, ditta \*\*\*\*\*, come da verbale di sopralluogo allegato B.

### BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE

Si rimanda a quanto indicato per il Bene 1, risulta similare.

### BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE

Si rimanda a quanto indicato per il Bene 1, risulta similare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA

| Periodo                      | Proprietà | Atti   |            |               |             |
|------------------------------|-----------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/05/1986 al 15/10/2018 | *****     | Compravendita  |            |               |             |
|                              |           | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Angeletti di Ozieri                                       |            |               |             |
|                              |           | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |           | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 16/05/1986 | *****         | 3579        |
|                              |           | Registrazione  |            |               |             |
|                              |           | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           |  |            |               |             |

Dati ottenuti dalla consultazione della Certificazione notarile del 28.04.2016 a firma del Notaio \*\*\*\*\* di Corleone.



**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE**

| Periodo                      | Proprietà | Atti  |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/05/1986 al 15/10/2018 | *****     | <b>Compravendita</b>  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           | Notaio Angeletti di Ozieri  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |           | Agenzia delle Entrate di Sassari<br>Servizio Pubblicità Immobiliare | 16/05/1986  | *****                | 3579               |
|                              |           | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |           |   |             |                      |                    |

Dati ottenuti dalla consultazione della Certificazione notarile del 28.04.2016 a firma del Notaio \*\*\*\*\*di Corleone.

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE**

| Periodo                      | Proprietà | Atti  |             |                      |                    |
|------------------------------|-----------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/05/1986 al 15/10/2018 | *****     | <b>Compravendita</b>  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |           | Notaio Angeletti di Ozieri  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |           | Agenzia delle Entrate di Sassari<br>Servizio Pubblicità Immobiliare | 16/05/1986  | *****                | 3579               |
|                              |           | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |           | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |           |   |             |                      |                    |

Dati ottenuti dalla consultazione della Certificazione notarile del 28.04.2016 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Legale** derivante da \*\*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento**  
\*\*\*\*\*

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Legale** derivante da \*\*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento**  
\*\*\*\*\*

**BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Legale** derivante da \*\*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento**  
\*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

A seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica, Prot. n.048/18-ATP/6219, si puo affermare che il fabbricato in oggetto è inserito in Zona D, con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche, come da allegato D.

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.



## **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

Fabbricato realizzato a valere sui seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.277/1993, N.19/2000 e Permesso a costruire N.26/2009.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla consultazione di quanto sopra citato si può affermare che il fabbricato in oggetto sia REGOLARE A LIVELLO EDILIZIO.

Si precisa altresì che risulta presente il certificato di agibilità ed usabilità prot.157/08 ATP4915

### **BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

Fabbricato realizzato a valere sui seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.277/1993, N.19/2000 e Permesso a costruire N.26/2009.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla consultazione di quanto sopra citato si può affermare che il fabbricato in oggetto sia REGOLARE A LIVELLO EDILIZIO.

Si precisa altresì che risulta presente il certificato di agibilità ed usabilità prot.157/08 ATP4915

### **BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA**

---

Fabbricato realizzato a valere sui seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.277/1993, N.19/2000 e Permesso a costruire N.26/2009.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alla consultazione di quanto sopra citato si può affermare che il fabbricato in oggetto sia REGOLARE A LIVELLO EDILIZIO.

Si precisa altresì che risulta presente il certificato di agibilità ed usabilità prot.157/08 ATP4915

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile, ubicato a Buddusò (SS) in via Brigata Sassari.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buddusò (SS) , in via Brigata Sassari

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, opportunamente integrata dallo scrivente con ricerca e consultazione presso gli uffici di competenza, di cui all. A e B.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene 2.

---

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

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

- \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\*

Come da certificazione notarile in allegato al fascicolo.



## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

---

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

- \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\*

## CONFINI

---

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

---

I confini catastali risultano:

- a Nord confina con particella 2491 altra U.I.U.;
- a Est con particelle 690, 1627, 1628, aree urbane;
- a Sud con particella 1511, 1813 altra U.I.U.;
- ad Ovest fronte viabilità di affaccio essere via Brigata Sassari.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

---

I confini catastali risultano:

- a Nord confina con particella 2491, altra U.I.U.;
- a Est con particelle 690, 1627, area urbana;
- a Sud con particella 2456 sub. 4, fabbricato oggetto di pignoramento, come descritto al bene 1;
- ad Ovest fronte viabilità di affaccio essere via Brigata Sassari.

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

---

| Destinazione                        | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Ingresso "abitato"                  | 4,50 mq          | 6,00 mq          | 0,25         | 1,50 mq                  | 2,85 m  | Terra |
| Bagno "abitato"                     | 4,60 mq          | 6,00 mq          | 1,00         | 6,00 mq                  | 2,85 m  | Terra |
| Disimpegno "abitato"                | 6,00 mq          | 7,00 mq          | 1,00         | 7,00 mq                  | 2,85 m  | Terra |
| ingresso/cucina/soggiorno "abitato" | 60,00 mq         | 66,00 mq         | 1,00         | 66,00 mq                 | 2,85 m  | Terra |
| locale sgombero "abitato"           | 55,00 mq         | 63,00 mq         | 0,50         | 31,50 mq                 | 4,35 m  | Terra |
| Cortile "abitato"                   | 75,00 mq         | 79,00 mq         | 0,10         | 7,90 mq                  | 0,00 m  | Terra |



|  |          |          |      |                  |          |       |
|--|----------|----------|------|------------------|----------|-------|
| Cantina "abitato"                            | 21,00 mq | 24,00 mq | 0,50 | 12,00 mq         | 2,10 m   | 1S    |
| Bagno "abitato"                              | 7,00 mq  | 8,50 mq  | 1,00 | 8,50 mq          | 2,85 m   | Primo |
| camera 1 "abitato"                           | 17,00 mq | 20,00 mq | 1,00 | 20,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| camera 2 "abitato"                           | 22,50 mq | 25,00 mq | 1,00 | 25,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| camera 3 "abitato"                           | 26,50 mq | 29,00 mq | 1,00 | 29,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| camera 4 "abitato"                           | 24,50 mq | 27,00 mq | 1,00 | 27,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| Veranda "abitato"                            | 17,00 mq | 17,00 mq | 0,25 | 4,25 mq          | 0,00 m   | Primo |
| disimpegno e vano scala "non abitato"        | 19,50 mq | 20,50 mq | 1,00 | 20,50 mq         | 2,85 m   | Primo |
| camera 1 "non abitato"                       | 11,00 mq | 11,50 mq | 1,00 | 11,50 mq         | 2,85 m   | Primo |
| camera 2 "non abitato"                       | 11,00 mq | 12,00 mq | 1,00 | 12,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| camera 3 "non abitato"                       | 16,00 mq | 17,00 mq | 1,00 | 17,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| bagno "non abitato"                          | 6,00 mq  | 6,00 mq  | 1,00 | 6,00 mq          | 2,85 m   | Primo |
| soggiorno "non abitato"                      | 50,00 mq | 51,00 mq | 1,00 | 51,00 mq         | 2,85 m   | Primo |
| veranda "non abitato"                        | 6,00 mq  | 6,00 mq  | 0,25 | 1,50 mq          | 0,00 m   | Primo |
| veranda "non abitato"                        | 2,50 mq  | 2,50 mq  | 0,25 | 0,63 mq          | 0,00 m   | Primo |
| cantina "non abitato"                        | 21,00 mq | 28,00 mq | 0,50 | 14,00 mq         | 2,10 m   | 1S    |
| ingresso "non abitato"                       | 3,50 mq  | 5,00 mq  | 0,25 | 1,25 mq          | 2,85 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>381,03 mq</b> |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>381,03 mq</b> |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superfici coperte interne ed esterne, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito, oltre consultazione delle planimetrie di unità immobiliare urbana come da all. A. Il computo della superficie commerciale, descritta sopra come "Superficie Convenzionale", è stato ottenuto 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, applicando opportune ponderazioni, in virtù delle diverse destinazioni d'uso delle superfici, nello specifico:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superfici 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 esterne, verande ed area ingresso al piano terra e primo, applicando un coefficiente correttivo pari al 25%;
- la somma delle superfici NON residenziali poste al piano seminterrato, vano cantina e locale sgombero al piano terra, applicando un coefficiente correttivo pari al 50%, oltre area cortile di competenza, applicando un fattore 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)come riportato nel paragrafo "Stima del Bene".



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| garage                                       | 60,00 mq         | 71,00 mq         | 1,00         | 71,00 mq                 | 4,35 m   | Terra |
| ripostiglio                                  | 10,00 mq         | 14,00 mq         | 1,00         | 14,00 mq                 | 2,50 m   | Terra |
| veranda                                      | 17,50 mq         | 19,00 mq         | 0,25         | 4,75 mq                  | 4,35 m   | Terra |
| cortile                                      | 232,00 mq        | 240,00 mq        | 0,10         | 24,00 mq                 | 0,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>113,75 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>113,75 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I riferimenti sulla destinazione d'uso e le relative superficie coperte interne ed esterne, sono state ottenute a seguito di rilievo metrico eseguito in sito, oltre consultazione delle planimetrie di Unità immobiliare urbana come da all. A. Il computo della superficie commerciale, descritta sopra come "Superficie Convenzionale", è stato ottenuto 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, applicando opportune ponderazioni, in virtù delle diverse destinazioni d'uso delle superfici, nello specifico:

- la somma delle superfici coperte calpestabili interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superfici 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 esterne, veranda al piano terra, applicando un coefficiente correttivo pari al 25%;
- la somma delle superfici NON residenziali poste al terra essere nello specifico cortile di competenza, applicando 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)come riportato nel paragrafo "Stima del Bene".

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 06/11/1985 al 26/10/2001 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 41, Part. 1161<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca) 00.05.27<br>Reddito dominicale 0,95<br>Reddito agrario € 0,82 |
| Dal 26/10/2001 al 27/01/2005 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 41, Part. 1161<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca) 00.05.27<br>Reddito dominicale 0,95<br>Reddito agrario € 0,82 |
| Dal 27/01/2005 al 17/06/2005 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 41, Part. 2456  |



|                              |       |   |
|------------------------------|-------|---|
|                              |       | Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.05.27<br>Reddito dominicale 0<br>Reddito agrario € 0,00  |
| Dal 17/06/2005 al 15/06/2017 | ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 2456, Sub. 1<br>Categoria A3, Cons. 8,5 vani<br>Rendita € 482,89<br>Piano 1S.T.1                                   |
| Dal 17/06/2005 al 15/06/2017 | ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 2456, Sub. 3<br>Categoria A3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 369,27<br>Piano 1S.T.1                                   |
| Dal 15/06/2017 al 15/10/2018 | ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4<br>Categoria A3, Cons. 14 vani<br>Superficie catastale ,,<br>Rendita € 795,34<br>Piano 1S.T.1 |

Le variazioni catastali come riportate, sono la risultante della consultazione delle visure storiche, sia al catasto terreni che al catasto urbano come presenti nell'allegato A, nello specifico:

- Tipo mappale del 27/01/2005 protocollo n. SS0256849 in atti dal 27/01/2005 (n. 256849.1/2004), attraverso il quale si identifica in mappa terreni la particella 2456, la quale identifica un ente urbano.
- COSTITUZIONE del 17/06/2005 protocollo n. SS0114910 in atti dal 17/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1230.1/2005), attraverso la quale si identifica e inserisce nel catasto urbano la particella 2456 sub. 1 e 3 come abitazioni di tipo civile;
- VARIAZIONE del 15/06/2017 protocollo n. SS0067741 in atti, dal 16/06/2017 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12506.1/2017), pratica che ha soppresso le unità immobiliari distinte con la particella 2456 sub. 1 e 3, costituendo l'attuale particella 2456 sub. 4.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 06/11/1985 al 26/10/2001 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 41, Part. 1161<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca) 00.05.27<br>Reddito dominicale 0,95<br>Reddito agrario € 0,82 |
| Dal 26/10/2001 al 27/01/2005 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 41, Part. 1161<br>Qualità Pascolo<br>Superficie (ha are ca) 00.05.27<br>Reddito dominicale 0,95<br>Reddito agrario € 0,82 |
| Dal 27/01/2005 al 17/06/2005 | *****     | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 41, Part. 2456<br>Qualità Ente Urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.05.27<br>Reddito dominicale 0                          |



|                              |       |   |
|------------------------------|-------|---|
|                              |       | Reddito agrario € 0,00  |
| Dal 17/06/2005 al 15/10/2018 | ***** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2<br>Categoria C6, Cons. 78 mq<br>Rendita € 165,16<br>Piano T |

Le variazioni catastali come riportate, sono la risultante della consultazione delle visure storiche, sia al catasto terreni che al catasto urbano come presenti nell'allegato A, nello specifico:

- Tipo mappale del 27/01/2005 protocollo n. SS0256849 in atti dal 27/01/2005 (n. 256849.1/2004), attraverso il quale si identifica in mappa terreni la particella 2456, la quale identifica un ente urbano.
- COSTITUZIONE del 17/06/2005 protocollo n. SS0114910 in atti dal 17/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1230.1/2005), attraverso la quale si identifica e inserisce nel catasto urbano la particella 2456 sub. 2, attuale immobile inserito in atto di pignoramento.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano  | Graffato |
|                         | 41     | 2456  | 4    |                     | A3        |        | 14 vani     |                      | 795,34  | 1S.T.1 |          |

| 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 |
| 41                   | 2456  |      |       |                     | Ente urbano |        | 00.05.27             | 0                  | 0               |          |

#### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che in atto di pignoramento sono inseriti i seguenti immobili:

Al NCEU di Buddusò al Fg. 41 particella 2456 sub. 1 e sub.3 in capo al 1/1 del debitore esecutato Fodde Sisinnio. A seguito di VARIAZIONE del 15/06/2017 protocollo n. SS0067741 in atti dal 16/06/2017 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12506.1/2017), si sono sopresse le particelle di cui citate in atto di pignoramento, unificandole nell'attuale immobile distinto al NCEU di Buddusò al Fg. 41 particella 2456 sub. 4. (vedasi allegato A)





**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 41     | 2456  | 2    |                     | C6        |        | 78,00 mq    |                      | 165,16  | 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 |  |
| 41                   | 2456  |      |       |                     | Ente urbano |        | 00.05.27             | 0                  | 0               |          |  |

**PRECISAZIONI****BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

Si precisa che l'immobile in oggetto si distingue in due aree, di cui una è ABITATA dal debitore esecutato \*\*\*\*\* con la propria famiglia, mentre la parte adiacente NON E' ABITATA, ma condotta e gestita dal medesimo debitore esecutato, si rimanda agli allegati Catastali, Elaborato Fotografico e Planimetrie stato di fatto per la consultazione e la rappresentazione grafica delle aree di cui sopra citate.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

Il fabbricato risulta in buono stato conservativo, buono stato dei luoghi, gestito e condotto al momento del sopralluogo dal debitore esecutato \*\*\*\*\* e dalla propria famiglia.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

Il fabbricato risulta in buono stato conservativo, buono stato dei luoghi, gestito e condotto al momento del sopralluogo dal debitore esecutato \*\*\*\*\* e dalla propria famiglia.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

L'immobile in oggetto rappresenta un fabbricato civile ad uso residenziale di tipo economico, unifamiliare, sito in popolato di Buddusò(SS), con accesso esclusivo fronte via Brigata Sassari, lo stesso risulta realizzato verosimilmente a partire dal 1977, come da titoli abilitativo edilizio in allegato E. La tipologia costruttiva ed i materiali impiegati si desumono in parte dal sopralluogo effettuata in sito, nello specifico si espone quanto segue:

- Muratura di elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo, ancorati su fondazione de tipo continuo anch'esse in



calcestruzzo;

- Solaio ai piani realizzato in misto laterizio e calcestruzzo, formato da travi in laterizio e ferro, pignatte e caldaia in cls a colmare;
  - Manto di copertura verosimilmente in orditura di legno con sovrastante manto di tegole, non si è potuto visionare tale struttura.
  - Muratura di tamponatura interna in forato di laterizio;
  - Intonacatura interna del fabbricato, esclusivamente nei locali residenziali, assenza di intonacatura nei prospetti esterni e nei locali NON residenziali.
  - Infissi interni ed esterni in legno con vetro singolo non a tenuta termoacustica, con elementi oscuranti esterni in parte in avvolgibili in pvc ed parte in persiane in alluminio.
  - presenza di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, si riserva la regolarità di messa in opera e collaudo del medesimo, non è presente alcuna "certificazione", ad opera di tecnico abilitato;
  - presenza di impianto di riscaldamento autonomo a gasolio in disuso, come riferito dal debitore esecutato.
- Fabbricato nel complesso in buono stato di manutenzione e d'uso.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

L'immobile in oggetto rappresenta un garage/autorimessa, allo momento del sopralluogo in cosiddetto "stato di grezzo", sito in popolato di Buddusò(SS), con accesso esclusivo fronte via Brigata Sassari. La tipologia costruttiva ed i materiali impiegati si desumono in parte dal sopralluogo effettuata in sito, nello specifico si espone quanto segue:

- Muratura di elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo, ancorati su fondazione de tipo continuo anch'esse in calcestruzzo;
- Solaio piano realizzato in misto laterizio e calcestruzzo, formato da travi in laterizio e ferro, pignatte e caldaia in cls a colmare;
- Nessuna intonacatura ne interna ne esterne;
- Infissi esterni costituiti da una serranda in alluminio zincato della tipologia a rullo avvolgibile, posta esclusivamante fronte ingresso su viabilità pubblica, porta in legno tamburato posta fronte cortile interno; infissi interni in legno tamburato con porte e finestre;
- Impianto elettrico sottotraccia, se ne riserva la regolarità alla normativa ed il collaudo, non sono stati reperiti documentazioni a riguardo

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Immobile al momento del sopralluogo occupato dal debitore esecutato essere \*\*\*\*\*unitamente ai componenti il proprio nucleo familiare, lo stesso dichiara che il medesimo immobile risulta essere Prima Casa, come da verbale di sopralluogo, Allegato B.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Immobile al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato essere \*\*\*\*\*unitamente ai componenti il proprio nucleo familiare.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI

| Periodo  | Proprietà  | Atti   |             |                      |                    |
|--|------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/01/1960<br>al 31/10/1975                                  | *****      | <b>Dichiarazione di Successione Testamentaria</b>                |             |                      |                    |
|  |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |            |  |             |                      |                    |
|  |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |            | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 07/01/1960  | *****                | 115                |
|  |            | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 07/01/1960 | 9  | 714         |                      |                    |
| Dal 31/10/1975<br>al 26/10/2001                                  | *****      | <b>Divisione Perfezionata</b>                                    |             |                      |                    |
|  |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |            | Notaio Angeletti di Ozieri                                       |             |                      |                    |
|  |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |            | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 31/10/1975  | *****                | 5348               |
|  |            | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |            |  |             |                      |                    |
| Dal 26/10/2001<br>al 16/10/2018                                  | *****      | <b>Donazione</b>   |             |                      |                    |
|  |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |            | Notaio Mariangela  | 06/10/2001  | *****                |                    |



|                      |  |  |             |                  |                   |
|----------------------|--|--|-------------|------------------|-------------------|
|                      |  | Musitelli di Ozieri  |             |                  |                   |
| <b>Trascrizione</b>  |  |  |             |                  |                   |
|                      |  | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|                      |  | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 26/10/2001  | 18142            | 13630             |
| <b>Registrazione</b> |  |  |             |                  |                   |
|                      |  | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|                      |  |  |             |                  |                   |

Riferimenti ottenuti dalla consultazione della Certificazione Notarile del 28/04/2016 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

| Periodo  | Proprietà  | Atti   |             |                      |                    |
|--|------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 07/01/1960<br>al 31/10/1975                                  | *****      | <b>Dichiarazione di Successione Testamentaria</b>                |             |                      |                    |
|  |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |            |  |             |                      |                    |
|  |            | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |            | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 07/01/1960  | *****                | 115                |
|  |            | <b>Registrazione</b>   |             |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 07/01/1960 | 9  | 714         |                      |                    |
| Dal 31/10/1975<br>al 26/10/2001                                  | *****      | <b>Divisione Perfezionata</b>                                    |             |                      |                    |
|  |            | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |            | Notaio Angeletti   |             |                      |                    |



|                              |       |  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------|--|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |       | di Ozieri  |             |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |       |  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |       | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 31/10/1975  | 6867                 | 5348               |
| <b>Registrazione</b>         |       |  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |       |  |             |                      |                    |
| Dal 26/10/2001 al 16/10/2018 | ***** | <b>Donazione</b>   |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |       | Notaio Mariangela Musitelli di Ozieri                            | 06/10/2001  | *****                |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |       |  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |       | Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare | 26/10/2001  | *****                | 13630              |
| <b>Registrazione</b>         |       |  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |       |  |             |                      |                    |

Riferimenti ottenuti dalla consultazione della Certificazione Notarile del 28/04/2016 a firma della Dott.ssa \*\*\*\*\*Vitrano, Notaio in Corleone.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblici aggiornate al 15/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
\*\*\*\*\*



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblici aggiornate al 15/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
\*\*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

L'immobile in oggetto è localizzato in ambito urbano come indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.048/18- ATP/6219, nello specifico:

- Zona B1 fronte via Brigata Sassari, con le limitazioni ed indicazioni urbanistiche tipiche della zona, indicate nel documento richiamato in premessa di cui all'allegato D.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Si rimanda a quanto indicato per il Bene 2.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Si è provveduto ad effettuare accesso agli atti pubblici amministrativi in data 29.06.2018, ottenendo riscontro e visionando tutta la documentazione edilizia, relazionando quanto in appresso:

- Concessione edilizia n.2383 del 1977, esclusiva per l'abitazione che allo stato attuale risulta identificare la parte ABITATA, negli elaborati di progetto indicata come "blocco C", richiesta a nome di \*\*\*\*\*.
- Concessione edilizia n.22/1992, esclusiva per l'abitazione che allo stato attuale risulta identificare la porzione ABITATA, negli elaborati di progetto indicata come "blocco C", richiesta a nome di \*\*\*\*\*.
- Concessione edilizia n.14/1988, esclusiva per l'abitazione che allo stato attuale risulta identificare la porzione NON ABITATA, negli elaborati di progetto indicata come "blocco B", richiesta a nome di \*\*\*\*\*.

Si rimanda all'allegato F planimetrie stato di fatto, che identifica le porzioni di fabbricato ABITATO E NON ABITATO.

In relazione alla documentazione fornita dal competente ufficio tecnico di cui all'allegato E, lo scrivente può affermare quanto segue:

- Sia la porzione di fabbricato, indicata come ABITATA BLOCCO C, che la porzione indicata come NON ABITATA BLOCCO B, al momento del sopralluogo, risultano difformi da quanto concesso ed autorizzato, per esclusiva diversa distribuzione interna degli spazi, il tutto sanabile tramite presentazione di pratica di "Accertamento di conformità", da parte di tecnico abilitato, fatti salvi eventuali dinieghi a valere degli enti preposti al rilascio del titolo edilizio; tale particolare sarà fattore di deprezzamento dell'immobile come indicato nella metodologia di stima.

Si specifica che non è presente agli atti nessuna certificazione di abitabilità ed agibilità come indicato dalla normativa vigente.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Si è provveduto ad effettuare accesso agli atti pubblici amministrativi in data 29.06.2018, ottenendo quanto in appresso:  
- Concessione edilizia n.14/1988, a valere sulla porzione di fabbricato indicata come NON ABITATA, ossia BLOCCO B.  
In relazione allo stato di fatto al momento del sopralluogo e agli elaborati di progetto presenti di cui alla citata concessione, si dichiara che il fabbricato in oggetto risulta conforme.  
Si specifica che non è presente agli atti nessuna certificazione di abitabilità ed agibilità come indicato dalla normativa vigente.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Lo scrivente CTU non ha avuto informazioni sulla presenza di eventuale costituzione di condominio.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - VIA BRIGATA SASSARI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Lo scrivente CTU non ha avuto informazioni sulla presenza di eventuali condomini.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

I due lotti così costituiti risultano tali in relazione alla tipologia edilizia, posizione nel tessuto urbano ed extraurbano, e condizioni di connessione funzionale, nello specifico:

- **Lotto 1** identifica gli immobili presenti nella zona artigianale/industriale di \*\*\*\*\* , gli stessi sono connessi ed uniti da vincoli urbanistici ed edilizi e di funzionamento strumentale per l'attività a cui sono collegati.
- **Lotto 2** costituito dall'abitazione civile e dal garage autorimessa, identifica il legame urbanistico con l'abitazione e il posto auto ad essa collegato.

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

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località \*\*\*\*\***  
Locale deposito industriale sito in località artigianale \*\*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 232, Categoria D1, Graffato 233-234 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 232, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 245.300,00**  
Un bene risulta essere valutato attraverso riferimenti a dati aspetti economici, la cui scelta è connessa allo scopo o ragione pratica della stima.  
Nello specifico della stima in oggetto, si dovrà ricercare "il più probabile valore di mercato" che gli immobili, di cui all'E.I. n. 216/2014, avrebbero in una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato alla data attuale di stima, relativamente ai diritti reali di proprietà, in capo ai debitori esecutati. Nella presente relazione peritale, in considerazione dei beni oggetto di stima e dell'ottenimento di un più razionale e attendibile valore economico di mercato, preso in considerazione quanto relazionato a livello urbanistico, considerata la



localizzazione nel tessuto urbano di Buddusò (SS), verrà utilizzato il seguente procedimento estimativo "Stima di tipo sintetico-comparativo", nello specifico:

- se in un mercato noto, un dato bene viene contrattato con determinati valori monetari, è sostenibile che un bene simile nelle stesse 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, localizzazione e tipologia di urbanizzazioni primarie e secondarie nella viabilità di affaccio, nonché inserimento nel 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, come coefficienti di vetustà, sulla base della Legge 27 luglio 1978, n. 392 ed altri opportunamente inseriti dal tecnico estimatore per valutare un immobile e riportarlo allo stato reale di stima.

La valutazione si individua, tra l'altro, nella ricerca di valori monetari di mercato, relativi ad immobili simili o assimilabili a quello oggetto di stima, onde poter così attribuire allo stesso, un 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 2018, risulta specifica per fascia e/o zona, tipologia e destinazione prevalente d'uso, oltre ottenere una fonte di dati da agenzie di settore e da referenti tecnici di zona.

I valori così ottenuti sono stati oggetto di ponderazioni sui caratteri tipica dell'immobile di riferimento che si riferiscono a:

- definizione della percentuale di vetustà;
- stato d'uso e manutenzione;
- situazione edilizia e documentale;

arrivando a definire un probabile quanto possibile valore economico di riferimento da applicare.

Nello specifico delle risultanze espresse ed indicate nella presente relazione peritale, il più probabile valore economico di compravendita tipico dell'immobile in oggetto risulta essere pari a 550,00 €/mq commerciale

• **Bene N° 4 - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località \*\*\*\*\***

Locale Magazzino industriale sito in località artigianale \*\*\*\*\*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 233, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 233, Qualità Ente urbano

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

**Valore di stima del bene: € 54.600,00**

La metodologia estimativa applicata al presente immobile risulta simile a quanto indicato per il bene 1, a cui si rimanda, nello specifico del corpo di fabbrica in oggetto, 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 2018, risulta specifica per fascia e/o zona, tipologia e destinazione prevalente d'uso, oltre ottenere una fonte di dati da agenzie di settore e da referenti tecnici di zona.

I valori così ottenuti sono stati oggetto di ponderazioni sui caratteri tipica dell'immobile di riferimento che si riferiscono a:

- definizione della percentuale di vetustà;
- stato d'uso e manutenzione;
- situazione edilizia e documentale;

arrivando a definire un probabile quanto possibile valore economico di riferimento da applicare.

Nello specifico delle risultanze espresse ed indicate nella presente relazione peritale, il più probabile valore economico di compravendita tipico dell'immobile in oggetto risulta essere pari a 600,00 €/mq commerciale





- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località \*\*\*\*\*

Locale Ufficio sito in località artigianale Donnu Reale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 234, Categoria D1, Graffato 232, 233 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 234, Qualità Ente urbano

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

**Valore di stima del bene: € 29.900,00**

La metodologia estimativa applicata al presente immobile risulta simile a quanto indicato per il bene 1 a cui si rimanda, nello specifico del corpo di fabbrica in oggetto, 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 2018, risulta specifica per fascia e/o zona, tipologia e destinazione prevalente d'uso, oltre ottenere una fonte di dati da agenzie di settore e da referenti tecnici di zona.

I valori così ottenuti sono stati oggetto di ponderazioni sui caratteri tipica dell'immobile di riferimento che si riferiscono a:

- definizione della percentuale di vetustà;
- stato d'uso e manutenzione;
- situazione edilizia e documentale;

arrivando a definire un probabile quanto possibile valore economico di riferimento da applicare.

Nello specifico delle risultanze espresse ed indicate nella presente relazione peritale, il più probabile valore economico di compravendita tipico dell'immobile in oggetto risulta essere pari a 650,00 €/mq commerciale

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Capannone<br>Buddusò (SS) -<br>Località Donnu<br>Reale | 446,00 mq                | 550,00 €/mq     | € 245.300,00       | 100,00           | € 245.300,00 |
| <b>Bene N° 4</b> -<br>Capannone<br>Buddusò (SS) -<br>Località Donnu<br>Reale | 91,00 mq                 | 600,00 €/mq     | € 54.600,00        | 100,00           | € 54.600,00  |
| <b>Bene N° 5</b> -<br>Capannone<br>Buddusò (SS) -<br>Località Donnu<br>Reale | 46,00 mq                 | 650,00 €/mq     | € 29.900,00        | 100,00           | € 29.900,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 329.800,00 |

Valore di stima: € 329.800,00  
**Valore finale di stima: € 329.800,00**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari  
Abitazione civile "parte Abitata e parte non abitata", sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano

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

### **Valore di stima del bene: € 274.341,60**

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 gli immobili, di cui all'E.I. n. 216/2014, avrebbero in una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato alla data attuale di stima, relativamente ai diritti reali di proprietà, in capo ai debitori eseguiti. Nella presente relazione peritale, in considerazione dei beni oggetto di stima e dell'ottenimento di un più razionale e attendibile valore economico di mercato, preso in considerazione quanto relazionato a livello urbanistico, considerata la localizzazione nel tessuto urbano di Buddusò (SS), verrà utilizzato il seguente procedimento estimativo "Stima di tipo sintetico-comparativo", nello specifico:

- se in un mercato noto, un dato bene viene contrattato con determinati valori monetari, é sostenibile che un bene simile nelle stesse 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, localizzazione e tipologia di urbanizzazioni primarie e secondarie nella viabilità di affaccio, nonché inserimento nel 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, come coefficienti di vetustà, sulla base della Legge 27 luglio 1978, n. 392 ed altri opportunamente inseriti dal tecnico estimatore per valutare un immobile e riportarlo allo stato reale di stima.

La valutazione si individua, tra l'altro, nella ricerca di valori monetari di mercato, relativi ad immobili simili o assimilabili a quello oggetto di stima, onde poter così attribuire allo stesso, un 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 2018, risulta specifica per fascia e/o zona, tipologia e destinazione prevalente d'uso, oltre ottenere una fonte di dati da agenzie di settore e da referenti tecnici di zona.

I valori così ottenuti sono stati oggetto di ponderazioni sui caratteri tipica dell'immobile di riferimento che si riferiscono a:

- definizione della percentuale di vetustà;
- stato d'uso e manutenzione;
- situazione edilizia e documentale;

arrivando a definire un probabile quanto possibile valore economico di riferimento da applicare.

Nello specifico delle risultanze espresse ed indicate nella presente relazione peritale, il più probabile valore economico di compravendita tipico dell'immobile in oggetto risulta essere pari a 720,00 €/mq commerciale

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari  
Autorimessa-garage, sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano

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

### **Valore di stima del bene: € 56.875,00**

La metodologia estimativa applicata al presente immobile risulta simile a quanto indicato per il bene 2 a cui si



rimanda, nello specifico del corpo di fabbrica in oggetto, adottando i valori correttivi tipici delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come:

- applicazione della percentuale di vetustà;
- stato d'uso e manutenzione;
- situazione edilizia e documentale;

si è arrivati a definire un probabile valore economico di vendita da applicare al fabbricato in oggetto.

Nello specifico delle risultanze espresse ed indicate nella presente relazione peritale, il più probabile valore economico di compravendita tipico dell'immobile in oggetto risulta essere pari a 500,00 €/mq commerciale.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Fabbricato civile<br>Buddusò (SS) -<br>via Brigata<br>Sassari | 381,03 mq                | 720,00 €/mq     | € 274.341,60       | 100,00           | € 274.341,60 |
| <b>Bene N° 3</b> -<br>Garage<br>Buddusò (SS) -<br>via Brigata<br>Sassari            | 113,75 mq                | 500,00 €/mq     | € 56.875,00        | 100,00           | € 56.875,00  |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 331.216,60 |

Valore di stima: € 331.216,60

**Valore finale di stima: € 331.216,60**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i fabbricati pignorati distinti al NCEU di Buddusò al Fg. 50 particelle 232, 233 e 234, sono edificati e presenti all'attualità, all'interno di un lotto di terreno edificabile distinto al NCT di Buddusò al Fg. 50 particella 231, quest'ultimo NON PIGNORATO E NON INSERITO NELLA PRESENTE procedura esecutiva.

Si specifica ancora che il terreno edificabile ed i fabbricati industriali, analizzati nella presente relazione, sono direttamente collegati da vincoli di natura edilizia ed urbanistica, riconducibili oltrechè a passaggi pedonali e carrabili su lotto di terreno non pignorato, affacci e simili, alla vera natura di realizzazione edile.

In ragione di quanto sopra descritto, la vendita di questi immobili, inseriti nel **LOTTO 1, deve OBBLIGATORIAMENTE essere abbinata e collegata al terreno edificabile come sopra citato, si ricorda ancora all'attualità NON PIGNORAMENTO; E' da escludere la vendita dei singoli fabbricati industriali di cui ai beni 1, 4 e 5, così come inseriti nel LOTTO 1.**

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 18/10/2018

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località \*\*\*\*\*  
Locale deposito industriale sito in località artigianale \*\*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 232, Categoria D1, Graffato 233-234 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 232, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica, Prot. n.048/18-ATP/6219, si può affermare che il fabbricato in oggetto è inserito in Zona D, con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche, come da allegato D.
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località \*\*\*\*\*  
Locale Magazzino industriale sito in località artigianale \*\*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 233, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 233, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica, Prot. n.048/18-ATP/6219, si può affermare che il fabbricato in oggetto è inserito in Zona D, con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche, come da allegato D.
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Buddusò (SS) - Località \*\*\*\*\*  
Locale Ufficio sito in località artigianale \*\*\*\*\*  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 234, Categoria D1, Graffato 232, 233 al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 234, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta di Certificato di destinazione urbanistica, Prot. n.048/18-ATP/6219, si può affermare che il fabbricato in oggetto è inserito in Zona D, con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche, come da allegato D.

**Prezzo base d'asta: € 329.800,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari  
Abitazione civile "parte Abitata e parte non abitata", sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è localizzato in ambito urbano come indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.048/18- ATP/6219, nello specifico: - Zona B1 fronte via Brigata Sassari, con le limitazioni ed indicazioni urbanistiche tipiche della zona, indicate nel documento richiamato in premessa di cui all'allegato D.



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Buddusò (SS) - via Brigata Sassari  
Autorimessa-garage, sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456,  
Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è localizzato in ambito urbano come indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.048/18- ATP/6219, nello specifico: Zona B1 fronte via Brigata Sassari, con le limitazioni ed indicazioni urbanistiche tipiche della zona, indicate nel documento richiamato in premessa di cui all'allegato D.

**Prezzo base d'asta: € 331.216,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 329.800,00**

| <b>Bene N° 1 - Capannone</b>   |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Buddusò (SS) - Località *****   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 232,<br>Categoria D1, Graffato 233-234<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 232,<br>Qualità Ente urbano | <b>Superficie</b> | 446,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo, gestito e condotto in affitto dalla ditta *****   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Locale deposito industriale sito in località artigianale *****  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile   |                   |           |

| <b>Bene N° 4 - Capannone</b>   |   |                   |          |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Buddusò (SS) - Località *****   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 233,<br>Categoria D1<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 233,<br>Qualità Ente urbano | <b>Superficie</b> | 91,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo, gestito e condotto in affitto dalla ditta *****                                     |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Locale Magazzino industriale sito in località artigianale *****   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile   |                   |          |



| Bene N° 5 - Capannone          |  |                   |          |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Buddusò (SS) - Località *****  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Capannone<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 234, Categoria D1, Graffato 232, 233<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 234, Qualità Ente urbano | <b>Superficie</b> | 46,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava in buono stato conservativo, gestito e condotto in affitto dalla ditta *****  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>            | Locale Ufficio sito in località artigianale *****  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile  |                   |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 331.216,60

| Bene N° 2 - Fabbricato civile  |   |                   |           |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Buddusò (SS) - via Brigata Sassari  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4, Categoria A3<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano   | <b>Superficie</b> | 381,03 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il fabbricato risulta in buono stato conservativo, buono stato dei luoghi, gestito e condotto al momento del sopralluogo dal debitore esecutato *****   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Abitazione civile "parte Abitata e parte non abitata", sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Immobile al momento del sopralluogo occupato dal debitore esecutato essere ***** unitamente ai componenti il proprio nucleo familiare, lo stesso dichiara che il medesimo immobile risulta essere Prima Casa, come da verbale di sopralluogo, Allegato B. |                   |           |



| <b>Bene N° 3 - Garage</b>      |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Buddusò (SS) - via Brigata Sassari   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2, Categoria C6<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano           | <b>Superficie</b> | 113,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Il fabbricato risulta in buono stato conservativo, buono stato dei luoghi, gestito e condotto al momento del sopralluogo dal debitore esecutato *****e dalla propria famiglia. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Autorimessa-garage, sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Immobile al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato essere *****unitamente ai componenti il proprio nucleo familiare.                                      |                   |           |

