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



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



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



Lotto 1	36
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2014 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 329.800,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 331.216,60	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
Totale superficie convenzionale:				446,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				446,00 mq		

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
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

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
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		



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 Terreni Fg. 50, Part. 113 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.75.13 Reddito dominicale 5,04 Reddito agrario € 3,88
Dal 29/09/2008 al 02/10/2008	*****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 232 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.04.43 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/10/2008 al 15/10/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 232 Categoria D1 Rendita € 2.324,00 Piano T 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 Terreni Fg. 50, Part. 113 Qualità Pascolo



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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 29/09/2008	*****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 113 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.75.13 Reddito dominicale 5,04 Reddito agrario € 3,88
Dal 29/09/2008 al 02/10/2008	*****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 234 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.48 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/10/2008 al 15/10/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 234 Categoria D1 Rendita € 2.324,00 Piano T 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	*****	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° 5 - CAPANNONE UBICATO A BUDDUSÒ (SS) - LOCALITA DONNU REALE

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 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
Totale superficie convenzionale:				381,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				381,03 mq		

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 superficie occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50% delle superfici occupate da pareti portanti perimetrali con i confinanti;
- la somma delle superfici coperte calpestabili 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
Totale superficie convenzionale:				113,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,75 mq		

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 Terreni Fg. 41, Part. 1161 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.05.27 Reddito dominicale 0,95 Reddito agrario € 0,82
Dal 26/10/2001 al 27/01/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 1161 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.05.27 Reddito dominicale 0,95 Reddito agrario € 0,82
Dal 27/01/2005 al 17/06/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 2456



		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.05.27 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,00
Dal 17/06/2005 al 15/06/2017	*****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2456, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 8,5 vani Rendita € 482,89 Piano 1S.T.1
Dal 17/06/2005 al 15/06/2017	*****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2456, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 1S.T.1
Dal 15/06/2017 al 15/10/2018	*****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4 Categoria A3, Cons. 14 vani Superficie catastale ,, Rendita € 795,34 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 Terreni Fg. 41, Part. 1161 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.05.27 Reddito dominicale 0,95 Reddito agrario € 0,82
Dal 26/10/2001 al 27/01/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 1161 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.05.27 Reddito dominicale 0,95 Reddito agrario € 0,82
Dal 27/01/2005 al 17/06/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 2456 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.05.27 Reddito dominicale 0



		Reddito agrario € 0,00
Dal 17/06/2005 al 15/10/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2 Categoria C6, Cons. 78 mq Rendita € 165,16 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 al 31/10/1975	*****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare	07/01/1960	*****	115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare	07/01/1960	9	714		
Dal 31/10/1975 al 26/10/2001	*****	Divisione Perfezionata			
		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	31/10/1975	*****	5348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2001 al 16/10/2018	*****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariangela	06/10/2001	*****	



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

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 al 31/10/1975	*****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare	07/01/1960	*****	115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare	07/01/1960	9	714		
Dal 31/10/1975 al 26/10/2001	*****	Divisione Perfezionata			
		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	31/10/1975	6867	5348
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2001 al 16/10/2018	*****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariangela Musitelli di Ozieri	06/10/2001	*****	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari Servizio Pubblicità Immobiliare	26/10/2001	*****	13630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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
Bene N° 1 - Capannone Buddusò (SS) - Località Donnu Reale	446,00 mq	550,00 €/mq	€ 245.300,00	100,00	€ 245.300,00
Bene N° 4 - Capannone Buddusò (SS) - Località Donnu Reale	91,00 mq	600,00 €/mq	€ 54.600,00	100,00	€ 54.600,00
Bene N° 5 - Capannone Buddusò (SS) - Località Donnu 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
Bene N° 2 - Fabbricato civile Buddusò (SS) - via Brigata Sassari	381,03 mq	720,00 €/mq	€ 274.341,60	100,00	€ 274.341,60
Bene N° 3 - Garage Buddusò (SS) - via Brigata 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

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

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



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

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

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Buddusò (SS) - via Brigata Sassari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano	Superficie	381,03 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in buono stato conservativo, buono stato dei luoghi, gestito e condotto al momento del sopralluogo dal debitore esecutato *****		
Descrizione:	Abitazione civile "parte Abitata e parte non abitata", sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	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			
Ubicazione:	Buddusò (SS) - via Brigata Sassari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 2456, Qualità Ente urbano	Superficie	113,75 mq
Stato conservativo:	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.		
Descrizione:	Autorimessa-garage, sita in via Brigata Sassari, in Buddusò (SS)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Immobile al momento del sopralluogo era occupato dal debitore esecutato essere *****unitamente ai componenti il proprio nucleo familiare.		

