

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Geom. Bachis Marco, nel Fallimento

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola .....	5
<b>Bene N° 3</b> – Autovettura Citroen C3 targa .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	13

Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
<b>Lotto 3</b> .....	19

## INCARICO

---

In data 14.01.2020, il sottoscritto Geom. Bachis Marco, con studio in Via Roma, 73 - 07100 – Sassari (SS), email mbachis@tiscali.it, PEC marco.bachis@geopec.it, Tel. 335 53 47 649, Fax 17 82 263 396, veniva incaricato per la stima di beni immobili e beni mobili registrati nel Fallimento

n° 7/2017 e in data 14/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Si evidenzia che l'incarico generale riguardava più unità immobiliari, ma essendo impossibilitati ad eseguire il sopralluogo su tutti i beni e a seguito della richiesta del Curatore Fallimentare, Dottorssa Elena Sacchetti, si è proceduto a valutare, inizialmente le sole Unità Immobiliari per le quali è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno e per le quali è stata redatta perizia in data 21.12.2020.

La presente Perizia integra pertanto la precedente e attiene alla valutazione dei beni relativi alle sole Unità Immobiliari visionate quando è stato possibile l'accesso in accordo con la proprietà

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola
- **Bene N° 3** – Autovettura Citroen C3 targa

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PADRU (SS) - VIA MONTE NIEDDU 2, LOCALITÀ CUZZOLA**

---

Oggetto della presente perizia è un'appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato in Località Cuzzola, piccola frazione facente parte del Comune di Padru, distante circa 6,00 Km dal centro abitato, più precisamente in via Monte Nieddu n° 2.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Padru.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

-Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PADRU (SS) - VIA MONTE NIEDDU 2, LOCALITÀ CUZZOLA**

---

Oggetto della presente perizia è un'appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato in Località Cuzzola, piccola frazione facente parte del Comune di Padru, distante circa 6,00 Km dal centro abitato, più precisamente in via Monte Nieddu n° 2.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Padru.

L'immobile internamente risulta composto da:

-Piano primo: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, sala, 2 camere, bagno, balcone, vano scala esterno completo di pianerottolo.

## **BENE N° 3 – AUTOVETTURA CITROEN C3 TARGA**

---

Autovettura per trasporto di persone - uso proprio, fabbricata da AUTOMOBILES CITROEN del tipo S CHFVO AB (due volumi) Citroen C3 di Kw 44,105 Alimentazione a Benzina

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

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

- (Proprietà 1/2)

## CONFINI

Nord: Via Monte Nieddu  
 Est: Particella 1334  
 Sud: Particella 1334  
 Ovest: Particella 1141

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1988 al 27/02/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 47, Part. 215 Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 181,79 Piano T
Dal 27/02/2006 al 16/06/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 215 Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4 Superficie catastale 98 mq Rendita € 181,79 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	215	1		A4	U	4	98 mq	181,79 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### DIFFORMITA CATASTALI:

Rispetto alla planimetria catastale si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- ridistribuzione interna degli ambienti;
- modifiche prospettiche consistenti nell'apertura/chiusura/riposizionamento di alcune superfici finestrate;

L'immobile presenta superfici e sagoma differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto depositato in catasto.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Padru al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## PATTI

---

L'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico/catastale risulta indipendente, seppur allo catastale l'accesso al cespite avviene dalla particella 1334.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ha accesso dall'area esterna censita al Foglio 47 particella 1334.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di pietra naturale.
- Copertura realizzata a tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimenti realizzati in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo, completi di persiane in alluminio;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso realizzata in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto elettrico realizzato fuori traccia entro canaline in pvc;
- Impianto idrico realizzato entro;
- ACS da scaldabagno elettrico;
- Impianto di condizionamento non presente;
- Impianto di riscaldamento non presente;
- Impianto ascensore non presente;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 02/12/2010  
Reg. gen. 20960 - Reg. part. 5891  
Importo: € 74.039,42

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari-Sez. Dist. Sassari il 29/11/2013  
Reg. gen. 15671 - Reg. part. 11735
- **Atto giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Sassari il 12/08/2019  
Reg. gen. 11894 - Reg. part. 9022

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità Immobiliare insiste su Zona B4 del P.U.C. di Padru con le seguenti norme:

### ZONA B4 DELLE FRAZIONI

#### a) DESTINAZIONE

In queste zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse le attività industriali ed artigianali moleste ed inquinanti;

#### b) ATTUAZIONE

Concessione edilizia;

#### c) NORME DI ATTUAZIONE

- lotto minimo 700 mq

#### d) DENSITA' EDILIZIA

Densità fondiaria max 2.5 mc/mq;

#### e) ALTEZZE

L'altezza massima consentita di m. 6,50, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.

#### f) DISTANZE

Dai confini mt.5 e dalla viabilità pubblica mt.4, ovvero nel rispetto dei preesistenti allineamenti

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di rilascio di Autorizzazione per ampliamento e sopraelevazione in data 06.10.1964. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato presenta delle difformità che nello specifico risultano essere:

- ampliamento volumetrico del piano terra consistente nella realizzazione di un vano aggiuntivo utilizzato allo stato reale dei luoghi come disimpegno, bagno e cucina;
- diversa distribuzione interna degli ambienti;
- l'immobile risulta autorizzato in C.E. come un'unica u.i. con sviluppo su due livelli collegata internamente da un vano scala, mentre allo stato reale dei luoghi vuole essere un appartamento indipendente non collegato internamente con il piano superiore nel quale è stato ottenuto un secondo appartamento;
- modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di una scala esterna che consente l'accesso all'appartamento posto al piano primo;
- modifiche prospettiche consistente nell'apertura/chiusura/riposizionamento di alcune superfici finestrate;

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale in accertamento di conformità al fine di riallineare lo stato autorizzato con lo stato reale dei luoghi.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

#### TITOLARITÀ

---

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

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

- (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Nord: Via Monte Nieddu

Est: Particella 1334

Sud: Particella 1334

Ovest: Particella 1141

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,30	1,65 mq	0,00 m	1
Veranda coperta	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1988 al 27/02/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 215 Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 Rendita € 204,52 Piano T
Dal 27/02/2006 al 16/06/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 215 Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 204,52 Piano T

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	47	215	2		A4	U	4,5	91 mq	204,52 €	T		

### Corrispondenza catastale

#### DIFFORMITA CATASTALI:

Rispetto alla planimetria catastale si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- ampliamento volumetrico consistente nel tamponamento perimetrale della veranda di accesso all'immobile;
- modifiche prospettiche consistenti nell'apertura/chiusura/riposizionamento di alcune superfici finestrate;
- ampliamento volumetrico del vano adibito a servizio igienico che è andato ad occupare parte della veranda coperta.

L'immobile presenta superfici e sagoma differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto depositato in catasto.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Padru al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## PATTI

---

L'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico/catastale risulta indipendente, seppur allo catastale l'accesso al cespite avviene dalla particella 1334.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutenzione e conservazione complessivo.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ha accesso dall'area esterna censita al Foglio 47 particella 1334

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di pietra naturale.
- Copertura realizzata a tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimenti realizzati in mattonelle di ceramica;
- Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo, completi di persiane in alluminio;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso realizzata in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto elettrico realizzato fuori traccia entro canaline in pvc;
- Impianto idrico realizzato entro;
- ACS da scaldabagno elettrico;
- Impianto di condizionamento non presente;
- Impianto di riscaldamento non presente;
- Impianto ascensore non presente;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 02/12/2010  
Reg. gen. 20960 - Reg. part. 5891  
Importo: € 74.039,42

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari-Sez. Dist. Sassari il 29/11/2013  
Reg. gen. 15671 - Reg. part. 11735
- **Atto giudiziario-Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Sassari il 12/08/2019  
Reg. gen. 11894 - Reg. part. 9022

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità Immobiliare insiste su Zona B4 del P.U.C. di Padru con le seguenti norme:

ZONA B4 DELLE FRAZIONI

a) DESTINAZIONE

In queste zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse le attività industriali ed artigianali moleste ed inquinanti;

b) ATTUAZIONE

Concessione edilizia;

#### c) NORME DI ATTUAZIONE

- lotto minimo 700 mq

#### d) DENSITA' EDILIZIA

Densità fondiaria max 2.5 mc/mq;

#### e) ALTEZZE

L'altezza massima consentita di m. 6,50, è comunque non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti esistenti.

#### f) DISTANZE

Dai confini mt.5 e dalla viabilità pubblica mt.4, ovvero nel rispetto dei preesistenti allineamenti

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di rilascio di Autorizzazione per ampliamento e sopraelevazione in data 06.10.1964. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato presenta delle difformità che nello specifico risultano essere:

-ampliamento volumetrico consistente nel tamponamento perimetrale della veranda di accesso all'immobile;  
-modifiche prospettiche consistenti nell'apertura/chiusura/riposizionamento di alcune superfici finestrate;  
-ampliamento volumetrico del vano adibito a servizio igienico che è andato ad occupare parte della veranda coperta.

L'immobile presenta superfici e sagoma differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

-l'immobile risulta autorizzato in C.E. come un'unica u.i. con sviluppo su due livelli (piani T-1) collegata internamente da un vano scala, mentre allo stato reale dei luoghi vuole essere un appartamento indipendente non collegato internamente con il piano inferiore nel quale è stato ottenuto un secondo appartamento;

-modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di una scala esterna che consente l'accesso all'appartamento all'immobile in oggetto;

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale in accertamento di conformità al fine di riallineare lo stato autorizzato con lo stato reale dei luoghi.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Ⓟ **Bene N° 3** - Autovettura per trasporto di persone - uso proprio, fabbricata da AUTOMOBILES CITROEN del tipo S CHFVO AB (due volumi) Citroen C3 di KW 44,105, Cilindrata 1124 CC, Alimentazione a Benzina, Targa

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

Il bene mobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

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

- (Proprietà 1/1)

## DESCRIZIONE

---

Autovettura a due volumi di colore nero con interni in stoffa neri con dotazione di serie per la sicurezza (Airbag, ABS), radio-stereo, impianto di climatizzazione, chiusura centralizzata con comando a distanza e finestrini elettrici

## STATO CONSERVATIVO

---

Sufficiente stato di manutenzione sulla base dell'età del mezzo. Si sono rilevati sulla carrozzeria normali segni di usura come piccoli graffi e ammaccature. Il mezzo risulta marciante e non si sono riscontrate visibili perdite a pavimento di liquidi funzionali. Attualmente il mezzo ha Km. 70.195.

L'autovettura risultava sprovvista della batteria in dotazione, necessità pertanto nuova installazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla documentazione pervenuta non si evincono formalità pregiudizievoli

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola  
Oggetto della presente perizia è un'appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato in Località Cuzzola, piccola frazione facente parte del Comune di Padru, distante circa 6.00 Km dal centro abitato, più precisamente in via Monte Nieddu n°2. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile internamente risulta composto da: -Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Padru.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 215, Sub. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 49.000,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad residenziale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra i 900,00 e i 1.100,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.000,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistiche e catastali. Tali pratiche vengono stimate dal sottoscritto in € 5.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola	98,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 98.000,00	50,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 49.000,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola

Oggetto della presente perizia è un'appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato in Località Cuzzola, piccola frazione facente parte del Comune di Padru, distante circa 6.00 Km dal centro abitato, più precisamente in via Monte Nieddu n°2. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile internamente risulta composto da: -Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, sala, 2 camere, bagno, balcone, vano scala esterno completo di pianerottolo. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con sufficiente possibilità di parcheggio e discreti collegamenti con i principali assi viari della regione Sardegna da e per la città di Padru.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 215, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 46.025,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso deposito-magazzino aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra i 900,00 e i 1.1000,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.000,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistiche e catastali. Tali pratiche vengono stimate dal sottoscritto in € 5.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Padru (SS) - Via Monte Nieddu 2, Località Cuzzola	92,05 mq	1.000,00 €/mq	€ 92.050,00	50,00%	€ 46.025,00
				Valore di stima:	€ 46.025,00

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Autovettura per trasporto di persone - uso proprio, fabbricata da AUTOMOBILES CITROEN del tipo S CHFVO AB (due volumi) Citroen C3 di KW 44,105, Cilindrata 1124 CC, Alimentazione a Benzina Targa

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.500,00

Valore di stima del bene a corpo, desunto da riviste specializzate del settore: € 3.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 22/11/2021

L'Esperto  
Geom. Bachis Marco

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Planimetria catastale CT Padru Foglio 47 loc. Cuzzola
- ✓ Allegato 2 - Visura catastale storica CF Padru Foglio 47 mappale 215 sub 1
- ✓ Allegato 3 - Visura catastale storica CF Padru Foglio 47 mappale 215 sub 2
- ✓ Allegato 4 - Planimetria UI Padru Foglio 47 mappale 215 sub 1
- ✓ Allegato 5 - Planimetria UI Padru Foglio 47 mappale 215 sub 2
- ✓ Allegato 6 - Cartografia P.U.C. – Tav 4.7.4 Cuzzola
- ✓ Allegato 7 - Inquadramento PUC - Comune di Padru - Zona B4
- ✓ Allegato 8 - Norme di attuazione PUC Padru
- ✓ Allegato 9 - Autorizzazione edilizia e grafici di progetto 1964
- ✓ Allegato 10 - Elenco formalità sub 1
- ✓ Allegato 11- Elenco formalità sub 2
- ✓ Allegato 12 - Iscrizione contro 5891 del 2010
- ✓ Allegato 13 - Trascrizione contro 11735 del 2013
- ✓ Allegato 14 - Trascrizione contro 9022 del 2019
- ✓ Allegato 15 – Verbale di sopralluogo e dichiarazione 22.04.2021
- ✓ Allegato 16 - Carta circolazione auto targa
- ✓ Allegato 17 - Certificato proprietà auto targa
- ✓ Allegato 18 - Documentazione fotografica Fallimento Citroen C3 - Immobili località Cuzzola e



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato

Fotografia n° 3



Vista esterna del fabbricato

Fotografia n° 4



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato