
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 35/2023 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porcu Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****





SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	13
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	13
Precisioni.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	15
Patti	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	15



Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	18
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	19
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	25
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	26
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	26
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	26
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	27
Regolarità edilizia	27
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	27
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	27
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	28



Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.....	28
Stima / Formazione lotti	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.730,00	35





INCARICO

In data 24/01/2025, il sottoscritto Arch. Porcu Marco, con studio in Via Monsignor Giuseppe Cogoni, 65 - 08100 - Nuoro (NU), email arch.marcoporcu@yahoo.it, PEC marco.porcu@archiworldpec.it, Tel. 0784 36602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2;
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2;
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano seminterrato di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da un vano di ingresso, una camera, un pranzo/soggiorno e cucina, oltre ad avere un cortile esclusivo.

All'immobile si accede direttamente dal cortile di pertinenza.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da una camera, un disimpegno, un pranzo/soggiorno, oltre ad avere un cortile esclusivo.

All'immobile si accede direttamente da una scala interna comunicante con il piano seminterrato.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da due camere, un disimpegno, un wc, un corridoio, una cucina con annesso ripostiglio e balcone, oltre ad avere un cortile esclusivo.

All'immobile si accede direttamente da un corridoio comunicante il subalterno 2.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2;
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2;
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



→ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

→ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

→ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile confina per il lato esposto a sud con il cortile esclusivo e di pertinenza, a nord-est con il mappale 1896 e a sud-ovest con il BCNC (subalterno 4), salvo ulteriori terzi.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile confina per i lati esposti a nord e a nord-est con il subalterno 3, per distacco e per il lato esposto a sud con il cortile esclusivo e di pertinenza, e sempre, per distacco, a sud-ovest con il BCNC (subalterno 4), salvo ulteriori terzi.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile confina per i lati esposti a sud e a sud-ovest con il subalterno 2, per il lato esposto a nord e a nord-est con il cortile esclusivo e di pertinenza e con il mappale 1896, e sud-ovest e per distacco con il BCNC (subalterno 4), salvo ulteriori terzi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,50 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Cortile	282,00 mq	282,00 mq	0,18	50,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione d'immobile oggetto di stima è sito all'interno dell'abitato del Comune di Bono, in una zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque facilmente raggiunto dai principali servizi quali strade, acqua, luce, telefono, ecc.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Abitazione	49,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	338,00 mq	338,00 mq	0,18	60,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione d'immobile oggetto di stima è sito all'interno dell'abitato del Comune di Bono, in una zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque facilmente raggiunto dai principali servizi quali strade, acqua, luce, telefono, ecc.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	T
Cortile	149,00 mq	149,00 mq	0,18	26,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				113,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione d'immobile oggetto di stima è sito all'interno dell'abitato del Comune di Bono, in una zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale del paese; questo è comunque facilmente raggiunto dai principali servizi quali strade, acqua, luce, telefono, ecc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1999 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 116,20 Piano S1 Graffato S1
Dal 23/06/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 116,20 Piano S1



		Graffato SI
Dal 31/07/2003 al 15/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 75 mq Totale: escluse aree scoperte**: 65 mq Rendita € 116,20 Piano S1 Graffato SI
Dal 15/07/2016 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2053, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 75 mq Totale: escluse aree scoperte**: 65 mq Rendita € 116,20 Piano S1 Graffato SI

I titolari catastali, corrispondono con quelli reali. Nello specifico: **** Omissis ****; **** Omissis ****.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1999 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI
Dal 23/06/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI
Dal 31/07/2003 al 15/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 71 mq Totale: escluse aree scoperte**: 59 mq Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI
Dal 15/07/2016 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2053, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 71 mq Totale: escluse aree scoperte**: 59 mq Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI

I titolari catastali, corrispondono con quelli reali. Nello specifico: **** Omissis ****; **** Omissis ****.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1999 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI
Dal 23/06/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI
Dal 31/07/2003 al 15/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1920, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 71 mq Totale: escluse aree scoperte**: 59 mq Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI
Dal 15/07/2016 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2053, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 71 mq Totale: escluse aree scoperte**: 59 mq Rendita € 116,20 Piano T Graffato SI

I titolari catastali, corrispondono con quelli reali. Nello specifico: **** Omissis ****; **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2053	1		A4	1	3 vani	Totale: 75 mq Totale: escluse aree scoperte**: 65 mq	116,2 €	S1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito di un'analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata incongruenza con la planimetria catastale acquisita telematicamente in data 5 febbraio 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate e lo stato dei luoghi.

Le difformità sono riconducibili sia al vano di ingresso che il locale cantina. Per il primo, si è rilevata la presenza di una scala comunicante con il soprastante piano terra, mentre il secondo risulta comunicante con la cucina per mezzo della realizzazione di un'apertura in breccia.

Tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (Docfa) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "esatta rappresentazione grafica".

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa € 800,00 (diconsi euro *ottocento/00*) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2053	2		A4	1	3 vani	Totale: 71 mq escluse aree scoperte**: 59 mq	116,2 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata incongruenza con la planimetria catastale acquisita telematicamente in data 5 febbraio 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate e lo stato dei luoghi.

Le difformità sono riconducibili sia al vano indicato come e quello destinato a corridoio.

Tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (Docfa) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "esatta rappresentazione grafica".

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa € 800,00 (diconsi euro *ottocento/00*) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2053	3		A4	1	3 vani	Totale: 97 mq escluse aree scoperte**: €	154,94 €	T	SI



								87 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'analisi cartacea e da attento sopralluogo, si è riscontrata incongruenza con la planimetria catastale acquisita telematicamente in data 5 febbraio 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate e lo stato dei luoghi.

Le difformità sono riconducibili alla mancata indicazione del balcone.

Tale difformità catastale è sanabile presentando telematicamente una pratica di variazione catastale (Docfa) presso l'ufficio catastale territorialmente competente, utilizzando come causale "esatta rappresentazione grafica".

L'onorario complessivo per la redazione e presentazione della suddetta pratica, facendo riferimento agli elementi utilizzati per la contabilizzazione delle spese relative alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in catasto, è pari a circa € 800,00 (dicansi euro *ottocento/00*) comprensivo sia di spese di presentazione che dei relativi accessori di legge professionali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno venerdì 21 marzo 2025 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di posta elettronica certificata sia per il creditore procedente che per il debitore esecutato.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente CTU che il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato, oltre allo stesso esecutato che permetteva l'accesso ai locali oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data del 17 marzo c.a., veniva telematicamente presentata formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Bono (prot. n. 2510 del 17/03/2025); l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva inviata telematicamente il 15/04/2025 prot. n. 3622, il 22/04/2025 prot. n. 3855, il 07/05/2025 prot. n. 4381 e il 09/05/2025 prot. n. 4483, così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso; di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 5 febbraio 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno venerdì 21 marzo 2025 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di posta elettronica certificata sia per il creditore procedente che per il debitore esecutato.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente CTU che il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato, oltre allo stesso esecutato che permetteva l'accesso ai locali oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data del 17 marzo c.a., veniva telematicamente presentata formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Bono (prot. n. 2510 del 17/03/2025); l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva inviata telematicamente il 15/04/2025 prot. n. 3622, il 22/04/2025 prot. n. 3855, il 07/05/2025 prot. n. 4381 e il 09/05/2025 prot. n. 4483, così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso; di fatto, la stessa documentazione



veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 5 febbraio 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'inizio delle operazioni peritali, in accordo con l'I.V.G. di Tempio Pausania quale custode nominato per l'immobile oggetto della presente procedura, è stato fissato per il giorno venerdì 21 marzo 2025 alle ore 10,00 e successive con ritrovo delle parti direttamente sui luoghi oggetto dell'ordinato accertamento, comunicazione resa nota a mezzo di posta elettronica certificata sia per il creditore procedente che per il debitore esecutato.

All'ordinato sopralluogo, presenziava sia lo scrivente CTU che il Sig.re **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. sopra citato, oltre allo stesso esecutato che permetteva l'accesso ai locali oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data del 17 marzo c.a., veniva telematicamente presentata formale domanda di accesso atti presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'ufficio di protocollo del Comune di Bono (prot. n. 2510 del 17/03/2025); l'estrazione di copia della documentazione richiesta, veniva inviata telematicamente il 15/04/2025 prot. n. 3622, il 22/04/2025 prot. n. 3855, il 07/05/2025 prot. n. 4381 e il 09/05/2025 prot. n. 4483, così da ottenere documenti idonei ed attestanti la regolarità edificatoria dell'immobile stesso; di fatto, la stessa documentazione veniva poi posta a confronto con la relativa denuncia catastale acquisita telematicamente in data del 5 febbraio 2025 dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia dell'Entrate.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'immobile risulta ad oggi in possesso dei debitori esecutati, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** in quanto residenza ed abitazione principale.

Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente. Ancora, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'immobile risulta ad oggi in possesso dei debitori esecutati, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** in quanto residenza ed abitazione principale.

Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente. Ancora, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'immobile risulta ad oggi in possesso dei debitori esecutati, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** in quanto residenza ed abitazione principale.

Pertanto, lo stesso non è da ritenersi a tutti gli effetti libero e nella piena disponibilità del creditore procedente. Ancora, non risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale; di contro, ha in comune, con tutte le altre porzioni dell'immobile, il cosiddetto BCNC (bene comune non censibile) regolarmente censito al NCEU (Nuovo Catastato Edilizio Urbano) del Comune Censuario di Bono al foglio 16, mappale 2053 (ex 1920), subalterno 4.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale; di contro, ha in comune, con tutte le altre porzioni dell'immobile, il cosiddetto BCNC (bene comune non censibile) regolarmente censito al NCEU (Nuovo Catastato Edilizio Urbano) del Comune Censuario di Bono al foglio 16, mappale 2053 (ex 1920), subalterno 4.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale; di contro, ha in comune, con tutte le altre porzioni dell'immobile, il cosiddetto BCNC (bene comune non censibile) regolarmente censito al NCEU (Nuovo Catastato Edilizio Urbano) del Comune Censuario di Bono al foglio 16, mappale 2053 (ex 1920), subalterno 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

- Esposizione: nord-est, ingresso principale posto direttamente sul cortile di pertinenza;
- Altezza interna utile: altezza utile m 3,00 ca.;
- Str. verticali: struttura portante e tamponatura esterna in muratura di pietrame;
- Solai: in latero-cemento (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana);



- Copertura: a padiglione (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana, completata con strato di impermeabilizzazione);
- Manto di copertura: in coppi in laterizio del tipo "alla marsigliese";
- Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate, oltre a isolamento a cappotto dello spessore di 8/10 cm ca. sulla parete esposta a sud; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8;
- Pavimentazione interna: in piastrelle;
- Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento con scuri in legno; interni in legno;
- Scale: interna, in cemento armato rivestita in marmo;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia (elettrico a 220 V); assente quello termico;
- Terreno esclusivo: sì, corte esclusiva e di pertinenza;
- Posto auto: sì, scoperto e posto su area cortilizia esclusiva.

Porzione di abitazione realizzata presumibilmente negli '40/50 e oggetto di ristrutturazione parziale negli anni '00, posta al piano seminterrato di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composta da un vano di ingresso, una camera, un pranzo/soggiorno e cucina.

All'immobile si accede direttamente dal cortile esclusivo e di pertinenza.

L'abitazione risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 80,00 per una superficie calpestabile pari a circa mq 63,50 ed un'altezza media utile interna rilevata pari a m 3,00 ca.; l'area cortilizia esterna risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 282,00.

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

L'immobile pignorato risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

- Esposizione: nord-est, ingresso principale posto direttamente da una scala interna comunicante con il piano seminterrato;
- Altezza interna utile: altezza utile m 2,80 ca.;
- Str. verticali: struttura portante e tamponatura esterna in muratura di pietrame e in blocchi in cls;
- Solai: in latero-cemento (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana);
- Copertura: a padiglione (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana, completata con strato di impermeabilizzazione);
- Manto di copertura: in coppi in laterizio del tipo "alla marsigliese";
- Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate; i tramezzi interni in mattoni forati dello spess. di cm 8;
- Pavimentazione interna: in piastrelle;
- Infissi esterni ed interni: esterni in pvc con doppio vetro e sistema di oscuramento con persiane; interni in legno;
- Scale: interna, in cemento armato rivestita in marmo;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia (elettrico a 220 V); assente quello termico (è presente una stufa a pellet e due split);
- Terreno esclusivo: sì, corte esclusiva e di pertinenza;
- Posto auto: sì, scoperto e posto su area cortilizia esclusiva.

Porzione di abitazione realizzata presumibilmente negli '40/50 e oggetto di ristrutturazione parziale negli anni '00, posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composta da una camera, un disimpegno, un pranzo/soggiorno, oltre ad avere un cortile esclusivo.

All'immobile si accede direttamente da una scala interna comunicante con il piano seminterrato.

L'abitazione risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 57,00 per una superficie calpestabile pari a circa mq 49,00 ed un'altezza media utile interna rilevata pari a m 2,80 ca.; l'area cortilizia esterna risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 338,00.



Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

L'immobile pignorato risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

- Esposizione: sud-ovest, ingresso principale posto direttamente su un corridoio comunicante il subalterno 2;
- Altezza interna utile: altezza utile m 2,80 ca.;
- Str. verticali: struttura portante e tamponatura esterna in muratura di pietrame e in blocchi in cls;
- Solai: in latero-cemento (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana);
- Copertura: a padiglione (travetti prefabbricati e pignatte in laterizio aventi spessore cm 16 + 4 di caldana, completata con strato di impermeabilizzazione);
- Manto di copertura: in coppi in laterizio del tipo "alla marsigliese";
- Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate; i tramezzi interni in mattoni forati dello spessore di cm 8;
- Pavimentazione interna: in piastrelle;
- Infissi esterni ed interni: esterni in pvc con doppio vetro e sistema di oscuramento con persiane; interni in legno;
- Scale: interna, in cemento armato rivestita in marmo;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia (elettrico a 220 V); assente quello termico (è presente uno split);
- Terreno esclusivo: sì, corte esclusiva e di pertinenza;
- Posto auto: sì, scoperto e posto su area cortilizia esclusiva.

Porzione di abitazione realizzata presumibilmente negli '40/50 e oggetto di ristrutturazione parziale negli anni '00, posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composta da due camere, un disimpegno, un wc, un corridoio, una cucina con annesso ripostiglio e balcone, oltre ad avere un cortile esclusivo.

All'immobile si accede direttamente da un corridoio comunicante il subalterno 2.

L'abitazione risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 86,00 per una superficie calpestabile pari a circa mq 74,00 ed un'altezza media utile interna rilevata pari a m 2,80 ca. e un balcone di ca. mq 4,00; l'area cortilizia esterna risulta avere una superficie lorda pari a circa mq 149,00.

Le superfici calpestabili sono determinate e ricavate attraverso misurazioni effettuate in parte sia graficamente che in sede di sopralluogo e, pertanto, di rilievo.

L'immobile pignorato risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.re **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.re **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.re **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1988 al 03/10/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/1991 al 17/09/1994	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Verbale conciliazione giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2003 al 15/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GOVEANI ROBERTO	31/07/2003	63016	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Bonifica identificavo catastale)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GOVEANI ROBERTO		63016	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1988 al 03/10/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/1991 al 17/09/1994	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Verbale conciliazione giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/07/2003 al 15/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GOVEANI ROBERTO	31/07/2003	63016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Bonifica identificavo catastale)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GOVEANI ROBERTO		63016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1988 al 03/10/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/1991 al 17/09/1994	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 23/06/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2000 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Verbale conciliazione giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2003 al 15/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GOVEANI ROBERTO	31/07/2003	63016	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Bonifica identificavo catastale)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GOVEANI ROBERTO		63016	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Sassari il 16/10/2008
 Reg. gen. 17321 - Reg. part. 13418
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 90.000,00
 Percentuale interessi: 5,89 %
 Rogante: notaio Alberto Pisano
 Data: 09/08/2008
 N° repertorio: 8513
 N° raccolta: 4689

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 25/06/2024
Reg. gen. 10868 - Reg. part. 8731
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e ss.mm.ii., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

Il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'Ill.mo Giudice, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 16/10/2008
Reg. gen. 17321 - Reg. part. 13418
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,89 %
Rogante: notaio Alberto Pisano
Data: 09/08/2008
N° repertorio: 8513
N° raccolta: 4689

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 25/06/2024
Reg. gen. 10868 - Reg. part. 8731
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e ss.mm.ii., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.



Il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'Ill.mo Giudice, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 16/10/2008
Reg. gen. 17321 - Reg. part. 13418
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 5,89 %
Rogante: notaio Alberto Pisano
Data: 09/08/2008
N° repertorio: 8513
N° raccolta: 4689

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Nuoro il 25/06/2024
Reg. gen. 10868 - Reg. part. 8731
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione necessario a carico della procedura e per ogni singolo pignoramento è pari ad € 262,00 (risultante dalla somma di € 168,00 + € 59,00 + € 35,00) per tasse ipotecarie, imposta di bollo ed imposte ipotecarie. La cancellazione e/o restrizione beni per ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e ss.mm.ii., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie. La somma di tali oneri di cancellazione e relativi al pignoramento ed alle ipoteche volontarie risulta, pertanto, essere pari ad € 297,00.

Il prospetto di calcolo soprastante è solamente a titolo informativo, in quanto il calcolo corretto verrà redatto in sede di vendita dal professionista delegato dall'Ill.mo Giudice, il quale presumibilmente includerà anche il proprio onorario professionale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica B1c - completamento residenziale, così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bono.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica B1c - completamento residenziale, così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bono.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La porzione d'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica B1c - completamento residenziale, così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bono.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bono (SS), successivo alla richiesta di accesso atti effettuata in data del 17 marzo 2025 prot. n. 2510, si è potuto accertare che per la porzione d'immobile non sussistono titoli edilizi abilitativi relativi all'impianto originario dell'edificio di cui è facente parte, così come da comunicazione di riscontro del Comune di Bono del 07/05/2025 prot. n. 4381 e del 09/05/2025 prot. n. 4483 successivamente allegata.

Altre, si è solamente rilevata l'esistenza della pratica edilizia n. 144/2005 del 28/12/2004 relativa ad una manutenzione straordinaria con autorizzazione all'esecuzione di opere minori rilasciata a nome di **** Omissis **** e un'ulteriore pratica n. 90/72 a nome di altro identificativo e, **** Omissis ****, riguardante la realizzazione di una veranda coperta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto sopra e per i dati raccolti, non è possibile indicare se c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bono (SS), successivo alla richiesta di accesso atti effettuata in data del 17 marzo 2025 prot. n. 2510, si è potuto accertare che per la porzione d'immobile non sussistono titoli edilizi abilitativi relativi all'impianto originario dell'edificio di cui è facente parte, così come da comunicazione di riscontro del Comune di Bono del 07/05/2025 prot. n. 4381 e del 09/05/2025 prot. n. 4483 successivamente allegata.

Altre, si è solamente rilevata l'esistenza della pratica edilizia n. 144/2005 del 28/12/2004 relativa ad una manutenzione straordinaria con autorizzazione all'esecuzione di opere minori rilasciata a nome di **** Omissis **** e un'ulteriore pratica n. 90/72 a nome di altro identificativo e, **** Omissis ****, riguardante la realizzazione di una veranda coperta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Per quanto sopra e per i dati raccolti, non è possibile indicare se c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bono (SS), successivo alla richiesta di accesso atti effettuata in data del 17 marzo 2025 prot. n. 2510, si è potuto accertare che per la porzione d'immobile non sussistono titoli edilizi abilitativi relativi all'impianto originario dell'edificio di cui è facente parte, così come da comunicazione di riscontro del Comune di Bono del 07/05/2025 prot. n. 4381 e del 09/05/2025 prot. n. 4483 successivamente allegata.

Altresì, si è solamente rilevata l'esistenza della pratica edilizia n. 144/2005 del 28/12/2004 relativa ad una manutenzione straordinaria con autorizzazione all'esecuzione di opere minori rilasciata a nome di **** Omissis **** e un ulteriore pratica n. 90/72 a nome di altro identificativo e, **** Omissis ****, riguardante la realizzazione di una veranda coperta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto sopra e per i dati raccolti, non è possibile indicare se c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BONO (SS) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



→ **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano seminterrato di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da un vano di ingresso, una camera, un pranzo/soggiorno e cucina, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente dal cortile di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 61.195,68

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe. Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari in prossimità della zona interessata.

In considerazione di dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione di tipo civile, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quello presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario pari ad €/mq 720,00 (diconsi euro *settecentoventi/00*).

Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) - Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO - e relativi alle compravendite per edifici dello stesso tipo in uno stato normale che indicano valori compresi tra i €/mq 520,00 (diconsi euro *cinquecentoventi/00*) ed €/mq 780,00 (diconsi euro *settecentoottanta/00*).

In riferimento a questi ultimi, però, si fa presente che non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata.

In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire. Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato verrà rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o correttivi del valore medio a nuovo per la città e zona corrispondente. Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di tipo popolare in uno stato mediocre e ricadente in una fascia temporale di 10/20 anni, prendendo in considerazione l'anno relativo alla ristrutturazione parziale.

Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 720,00 \times 0,65 = \text{€/m}^2 468,00 \text{ (diconsi euro } \textit{quattrocentosessantotto/00})$$

Pertanto, definito il prezzo unitario (PU) e la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 468,00 \times \text{m}^2 130,76 = \text{€ } 61.195,68$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore attuale individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) € 61.195,68 (diconsi euro *sesssantunomilacentonivantaciqnue/68*).

→ **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2



Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da una camera, un disimpegno, un pranzo/soggiorno, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente da una scala interna comunicante con il piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 55.149,12

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe. Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari in prossimità della zona interessata.

In considerazione di dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione di tipo civile, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quello presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario pari ad €/mq 720,00 (diconsi euro *settecentoventi/00*).

Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) - Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO - e relativi alle compravendite per edifici dello stesso tipo in uno stato normale che indicano valori compresi tra i €/mq 520,00 (diconsi euro *cinquecentoventi/00*) ed €/mq 780,00 (diconsi euro *settecentoottanta/00*).

In riferimento a questi ultimi, però, si fa presente che non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata.

In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire. Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato verrà rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o correttivi del valore medio a nuovo per la città e zona corrispondente. Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di tipo popolare in uno stato mediocre e ricadente in una fascia temporale di 10/20 anni, prendendo in considerazione l'anno relativo alla ristrutturazione parziale.

Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 720,00 \times 0,65 = \text{€/m}^2 468,00 \text{ (diconsi euro } \textit{quattrocentosessantotto/00})$$

Pertanto, definito il prezzo unitario (PU) e la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 468,00 \times \text{m}^2 117,84 = \text{€ } 55.149,12$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore attuale individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) € 55.149,12 (diconsi euro *cinquantacinquemilacentoquarantanove/12*).

→ **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2



Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da due camere, un disimpegno, un wc, un corridoio, una cucina con annesso ripostiglio, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente da un corridoio comunicante il subalterno 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 3, Categoria A4, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 53.267,76

Alla base della valutazione, si sono assunti i prezzi unitari correntemente realizzati per unità immobiliari consimili a quelli da stimare, andando semplicemente ad applicare alla superficie commerciale del bene, il prezzo unitario per m² rilevato da fonti certe. Ai fini della valutazione si è fatto riferimento ai rilevamenti effettuati dalla rivista specialistica "Consulente Immobiliare" edita da "IlSole24Ore", Manuali di Consulenza Immobiliare sempre del Gruppo "Sole 24 Ore", Agenzia dell'Entrate – Sezione Territorio di Nuoro, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Conservatoria dei RR.II. di Nuoro, Agenzie immobiliari in prossimità della zona interessata.

In considerazione di dovute analisi, classificando l'immobile quale abitazione di tipo civile, si è ritenuto congruo attribuire un valore medio di vendita, per caratteristiche simili sia costruttive che in relazione alla zona urbanistica a quello presa in esame, dell'epoca di costruzione del fabbricato (vetustà) e delle condizioni di conservazione e manutenzione, oltreché della tipologia edilizia e dell'andamento normale ed attuale del mercato immobiliare rapportato alle contingenze attuali, un prezzo unitario pari ad €/mq 720,00 (diconsi euro *settecentoventi/00*).

Tale scelta è sostenuta anche da quanto rilevato all'interno dei parametri OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari) - Valori OMI 2024/2, Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO - e relativi alle compravendite per edifici dello stesso tipo in uno stato normale che indicano valori compresi tra i €/mq 520,00 (diconsi euro *cinquecentoventi/00*) ed €/mq 780,00 (diconsi euro *settecentoottanta/00*).

In riferimento a questi ultimi, però, si fa presente che non si possono intendere suppletivi ai fini della stima, bensì soltanto di ausilio per la redazione della stessa. Ancora, essi sono riferiti alla sola normalità degli immobili facendo particolare attenzione al solo stato conservativo considerato preminente nella zona omogenea interessata.

In merito a questo, è comprensibile come tali valori diano solamente delle indicazioni di massima da seguire. Di fatto, l'unico elaborato estimale a supporto dello stesso processo, è quello redatto da un tecnico professionista, il quale è in grado di delineare in modo esauriente e con estrema validità il valore attribuito in quel dato momento per quel dato immobile.

A margine di questo doveroso chiarimento, il valore così come individuato verrà rettificato utilizzando i cosiddetti coefficienti di differenziazione esterni e/o correttivi del valore medio a nuovo per la città e zona corrispondente. Nel caso specifico è stato preso in considerazione quello relativo all'età, qualità e stato di manutenzione per un edificio di tipo popolare in uno stato mediocre e ricadente in una fascia temporale di 10/20 anni, prendendo in considerazione l'anno relativo alla ristrutturazione parziale.

Pertanto, il prezzo unitario risultante sarà:

$$PU = \text{€/m}^2 720,00 \times 0,65 = \text{€/m}^2 468,00 \text{ (diconsi euro } \textit{quattrocentosessantotto/00})$$

Pertanto, definito il prezzo unitario (PU) e la consistenza della superficie commerciale omogeneizzata (SCO) e/o convenzionale, si andrà a determinare il valore dell'immobile, così come successivamente espresso:

$$\text{Valore Reale dell'Immobile} = VR = PU \times SCO = \text{€/m}^2 468,00 \times \text{m}^2 113,82 = \text{€ } 53.267,76$$

Alla luce della stima sopra riportata, il valore attuale individuato per l'immobile è pari ad un valore reale (VR) € 53.267,76 (diconsi euro *cinquantatremiladuecentosessantasette/76*).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Porzione d'immobile Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	130,76 mq	468,00 €/mq	€ 61.195,68	100,00%	€ 61.195,68
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	117,84 mq	468,00 €/mq	€ 55.149,12	100,00%	€ 55.149,12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2	113,82 mq	468,00 €/mq	€ 53.267,76	100,00%	€ 53.267,76
Valore di stima:					€ 169.612,56

Valore di stima: € 169.612,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	2400,00	€
abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale)	5,00	%

Valore finale di stima: € 158.730,00

Al valore di stima, sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- € 2.400,00 (diconsi euro *duemilaquattrocento/00*), oneri di regolarizzazione catastale per l'onorario relativo alla redazione e presentazione della pratica catastale di variazione;
- € 8.480,63 (diconsi euro *ottomilaquattrocento/63*), abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito in sede di ordinato e regolare sopralluogo.

Pertanto, il valore finale di stima per tale compendio immobiliare è pari a € 158.731,93 che in cifra tonda si determina pari a € 158.730,00 (diconsi euro *centocinquantoottosettecentotrenta/00*).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le porzioni d'immobile che vanno a costituire il lotto di vendita, risultano sprovviste di regolare attestato di prestazione energetica (APE). In relazione alle informazioni di tipo tecnico raccolte in sede di sopralluogo ed in risposta allo stesso quesito, lo scrivente ha provveduto a redigerle (vedasi allegati).

La scadenza del presente certificato rilasciato dallo scrivente CTU in qualità di certificatore viene indicata fino a tutto il 22/05/2027. Infatti, per normativa, perché l'APE abbia una validità di 10 (dieci) anni va verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici mostrando al certificatore il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (allegato G o F) che dimostrino il rispetto della normativa vigente. Se questi documenti non sono esistenti o incompleti, la validità dell'APE è stabilita fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata.

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.

Nuoro, li 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Porcu Marco



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti (*Aggiornamento al 22/05/2025*);
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale (*Aggiornamento al 22/05/2025*);
- 3) Fotografie esterne ed interne e planimetria attuale del bene (*Aggiornamento al 22/05/2025*);
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate (*Aggiornamento al 22/05/2025*);
- 5) Autorizzazione/Concessione edilizia (*Aggiornamento al 22/05/2025*);
- 6) Attestato di prestazione energetica (*Aggiornamento al 22/05/2025*).



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

— **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano seminterrato di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da un vano di ingresso, una camera, un pranzo/soggiorno e cucina, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente dal cortile di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: La porzione d'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica B1c - completamento residenziale, così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bono.

— **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da una camera, un disimpegno, un pranzo/soggiorno, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente da una scala interna comunicante con il piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: La porzione d'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica B1c - completamento residenziale, così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bono.

— **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2

Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da due camere, un disimpegno, un wc, un corridoio, una cucina con annesso ripostiglio, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente da un corridoio direttamente comunicante il subalterno 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 3, Categoria A4, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: La porzione d'immobile ricade all'interno della Zona Urbanistica B1c - completamento residenziale, così come attualmente previsto dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bono.

Prezzo base d'asta: € 158.730,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.730,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI	Superficie	130,76 mq
Stato conservativo:	La porzione d'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.		
Descrizione:	Porzione di abitazione posta al piano seminterrato di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da un vano di ingresso, una camera, un pranzo/soggiorno e cucina, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente dal cortile di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.re **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub. 2, Categoria A4, Graffato SI	Superficie	117,84 mq
Stato conservativo:	La porzione d'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.		
Descrizione:	Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da una camera, un disimpegno, un pranzo/soggiorno, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente da una scala interna comunicante con il piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.re **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Bono (SS) - via Papa Giovanni XXIII, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2053, Sub.	Superficie	113,82 mq



	3, Categoria A4, Graffato SI		
Stato conservativo:	La porzione d'immobile risulta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo mediocre/sufficiente.		
Descrizione:	Porzione di abitazione posta al piano terra di un immobile a destinazione residenziale distribuito su due livelli. Questa è composto da due camere, un disimpegno, un wc, un corridoio, una cucina con annesso ripostiglio, oltre ad avere un cortile esclusivo. All'immobile si accede direttamente da un corridoio direttamente comunicante il subalterno 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.re **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.		

