

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sechi Bastianino, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	12
Titolarità	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	13
Confini	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	14
Consistenza.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	14



Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	15
Dati Catastali	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	16
Stato conservativo	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	17
Parti Comuni.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	22
Regolarità edilizia	22



Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato..	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29



INCARICO

In data 28/05/2024, il sottoscritto Arch. Sechi Bastianino, con studio in Viale Umberto, 108/a - 07100 - Sassari (SS), email bast.sechi@tiscali.it, PEC bastianino.sechi@archiworldpec.it, Tel. 3687354184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI N.1 ANGOLO VIA SATTA, PIANO TERRA

Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

All'interno del locale garage troviamo la porta di accesso alle cantine (bene 3).



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

La cantina comunica direttamente con il garage, infatti l'ingresso al locale cantina si trova all'interno del garage.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina

- a Sud con Via Padre Carboni
- a Ovest con Via Satta
- a Est con una unità edilizia dello stesso stabile
- a Nord si affaccia sul cortile di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,70 m	terra
Cortile	38,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				134,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dal centro del comune di Bessude e precisamente in Reg. "Sa Sea" Via Padre Carboni. La zona, sebbene dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria è carente sia dei servizi di urbanizzazione secondaria che di attività commerciali.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Ingresso-soggiorno (mq 31,24), pranzo-cucina (mq. 15,18), corridoio (mq 10,97), tre camera da letto (mq. 13,46, mq 10,46 e mq 18,09), due bagni (mq. 7,19 e mq 3,61), e un cortile privato (mq. 38,00) comunicante con Via Padre Carboni. La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di mq. 110,20, quella del cortile è di mq 38,00. La superficie lorda dell'immobile, considerata la consistenza in percentuale del cortile, è di mq 134,56. L'altezze utile dell'abitazione è pari a metri 2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 293, Sub. 1 Categoria A3 Superficie catastale 151 mq



		Piano T - S1
Dal 09/11/2015 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 293, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 397,67 Piano T - S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	293	1		A3	2	7 vani	141 mq	397,67 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1- modifiche degli spazi interni, riguardanti la fusione degli ambienti ingresso e soggiorno;
- 2- non c'è corrispondenza fra la visura e le planimetria catastale, infatti risulta che:
 - la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta i dati dell'abitazione e della cantina (Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Piano T - S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta il disegno del Garage.
 - mentre
 - la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta i dati del Garage (Categoria C/6 Classe U Consistenza mq 39 Piano S1) invece la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta il disegno dell'abitazione e della cantina.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto due pratiche Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 1200,00

STATO CONSERVATIVO

- L'immobile oggetto di perizia da un punto di vista conservativo si presenta in medie condizioni.
- la copertura a falde inclinate, rifinite con tegole tipo coppi, è in medio stato conservativo;
 - la struttura in elevazione portante dello stabile, costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, è in buone



condizioni;

- la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in un discreto stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in discreto stato manutentivo;
- le porte interne sono in legno e lo stato manutentivo è discreto;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibili e lo stato manutentivo è buono;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante in discreto stato manutentivo;
- l'impianto elettrico è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è composto da una stufetta a pellet in medio stato manutentivo;
- è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unità interne sono presenti in soli tre ambienti e lo stato manutentivo è discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. L'ingresso dei locali, oggetto del pignoramento, risulta indipendente e accessibile direttamente dalla strada, pertanto le parti comuni dell'unità immobiliare sono le facciate e il tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da travi in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura è composta da mattoni forati intonacati;
- la pavimentazione interna è composta da piastrelle in gres porcellanato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno e vetro;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibili;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
- l'impianto di riscaldamento è composto da una stufetta a pellet;
- è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unità interne sono presenti solo in tre ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1982 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianni Garofalo	02/06/1982	16906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari		6772	5396
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Sassari il 09/05/2006
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1497
Importo: € 86.867,72
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.433,86
N° repertorio: 1444
- **Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Sassari il 23/11/2021
Reg. gen. 18592 - Reg. part. 2408
Importo: € 93.000,00



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 46.500,00
Rogante: Pitzorno Manlio
Data: 20/03/2002

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Sassari il 14/06/2023
Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7818
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificato in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Bessude è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza delle Concessioni edificatorie di seguito elencate:

-Pratica Edilizia N.01/86.

-Lavori di variante in Corso d'opera - Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 presentata da **** Omissis ****.

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.

In riferimento alla Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche interne, nell'abitazione a piano terra, riguardanti la fusione degli ambienti ingresso e soggiorno;
A seguito della suddetta irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bessude per mezzo del portale Suape.
La suddetta Comunicazione, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00 (Art. 9, Comma 7, L.R. 11/2017).

La pratica edilizia in oggetto è soggetta anche al pagamento dei Diritti di Istruttoria € 60,00 e al costo per le prestazioni professionali di un tecnico incaricato alla presentazione degli elaborati di progetto (pratica edilizia) stimato forfettariamente in circa € 1200,00 oltre IVA al 22% e cassa di previdenza 4%.

Per quanto su esposto, l'importo complessivo per costi e oneri (onorari, sanzioni, spese di presentazione, oneri fiscali e previdenziali) per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa € 2.100,00 IVA inclusa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina

- a Sud con una unità edilizia dello stesso stabile.
- a Ovest con Via Satta
- a Nord ed a Est con cortili di altra proprietà.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina

- a Sud con Via Padre Carboni e per i restanti lati con una unità edilizia dello stesso stabile.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	38,00 mq	43,00 mq	0,5	21,50 mq	2,38 m	seminterrato
Area di manovra garage	60,00 mq	64,00 mq	0,10	6,40 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				27,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dal centro del comune di Bessude e precisamente in Reg. "Sa Sea" Via Satta quasi ad angolo con Via Padre Carboni. La zona, sebbene dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria è carente sia dei servizi di urbanizzazione secondaria che di attività commerciali.

L'immobile presenta la seguente distribuzione:

Area di manovra per accedere al garage (mq 60,80) e garage (mq 38,20) con altezza utile pari a metri 2,38.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Cantina	36,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	2,10 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				8,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona semi-centrale a breve distanza dal centro del comune di Bessude e precisamente in Reg. "Sa Sea" Via Padre Carboni. La zona, sebbene dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria è carente sia dei servizi di urbanizzazione secondaria che di attività commerciali.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Due camere (mq. 23,70 e mq 9,60) e un bagno (mq. 3,40) con altezza utile pari a metri 2,10.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 293, Sub. 2 Categoria C6, Cons. 39 mq Rendita € 145,02 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 293, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 39 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 145,02 Piano S1

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 293, Sub. 1 Categoria A3 Superficie catastale 151 mq Piano T - S1
Dal 09/11/2015 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 293, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq



		Rendita € 397,67 Piano T - S1
--	--	----------------------------------

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	293	2		C6	2	39 mq	45 mq	145,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 ho riscontrato che non c'è corrispondenza fra la visure e la planimetria catastale, infatti risulta che:

- la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta i dati del Garage (Categoria C/6 Classe U Consistenza mq 39 Piano S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta il disegno dell'abitazione e della cantina;
- la visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta i dati dell'abitazione e della cantina (Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Piano T - S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta il disegno del Garage.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto una prateria Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 600,00

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	293	1		A3	2	7 vani	141 mq	397,67 €	T-S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la porzione di fabbricato distinta in Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Non c'è corrispondenza fra visura e planimetria catastale:

1) La visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta i dati dell'abitazione e della cantina (Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Piano T - S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 1 riporta il disegno del Garage.

2) La visura al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta i dati del Garage (Categoria C/6 Classe U Consistenza mq 39 Piano S1) mentre la planimetria catastale al Foglio 16 Particella 293 Subalterno 2 riporta il disegno dell'abitazione e della cantina.

Per la regolarizzazione catastale è necessario predisporre e presentare in catasto due pratiche Docfa il cui costo è stimabile in una somma, comprensiva di spese, pari a euro 600,00

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni.

- il solaio è in lateterocemento non intonacato, lo stato conservativo è medio;
- la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita;
- la pavimentazione interna, composta da battuto di cemento, è in pessimo stato manutentivo;
- le pareti interne sono grezze mentre quelle esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo;
- sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo, lo stato manutentivo è pessimo;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni.

- il solaio è in lateterocemento intonacato, lo stato conservativo è pessimo;
- la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita;
- la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in pessimo stato manutentivo;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo;



- sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro singolo, lo stato manutentivo è pessimo;
- l'impianto idrico-sanitario del bagno è in pessimo stato manutentivo;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento. L'ingresso dei locali, oggetto del pignoramento, risulta indipendente e accessibile direttamente dalla strada, pertanto le parti comuni dell'unità immobiliare sono le facciate e il tetto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato, composto da altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

Alla cantina si accede passando per il garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da travi in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura è composta da mattoni forati intonacati;
- la pavimentazione interna è composta in battuto di cemento;
- le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte



della proprietà le certificazioni di legge;

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Da un punto di vista costruttivo l'immobile, risulta avere le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono composte da travi in cemento armato;
- la struttura in elevazione dello stabile è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, mentre i solai sono in latero-cemento;
- la tamponatura è composta da mattoni forati intonacati;
- la pavimentazione interna è composta in piastrelle di gres porcellanato;
- le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro;
- l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante;
- l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1982 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Gianni Garofalo	02/06/1982	16906	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari		6772	5396
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 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1982 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianni Garofalo	02/06/1982	16906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari		6772	5396
		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° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Sassari il 09/05/2006
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1497
Importo: € 86.867,72
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.433,86
N° repertorio: 1444
- **Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Sassari il 23/11/2021
Reg. gen. 18592 - Reg. part. 2408
Importo: € 93.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 46.500,00
Rogante: Pitzorno Manlio
Data: 20/03/2002

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Sassari il 14/06/2023
Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7818
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Sassari il 09/05/2006
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 1497
Importo: € 86.867,72
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.433,86
N° repertorio: 1444



- **Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Notarile
 Iscritto a Sassari il 23/11/2021
 Reg. gen. 18592 - Reg. part. 2408
 Importo: € 93.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 46.500,00
 Rogante: Pitzorno Manlio
 Data: 20/03/2002

Trascrizioni

- **Atto Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Sassari il 14/06/2023
 Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7818
 Quota: 1/1
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" in Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTÀ, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Bessude è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza delle Concessioni



edificatorie di seguito elencate:

-Pratica Edilizia N.01/86.

-Lavori di variante in Corso d'opera - Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 presentata da **** Omissis ****.

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.

In riferimento alla documentazione agli atti presso il Comune di Bessude il bene oggetto di pignoramento risulta regolare.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalla documentazione agli atti visionata presso gli uffici competenti del Comune di Bessude è risultato che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza delle Concessioni edificatorie di seguito elencate:

-Pratica Edilizia N.01/86.

-Lavori di variante in Corso d'opera - Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 presentata da **** Omissis ****.

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.

In riferimento alla Domanda di Concessione presentata in data 13.01.1986 Prot. n. 51 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un bagno nella cantina al piano seminterrato;
- Le altezze interne non corrispondono allo stato di progetto.

A seguito delle suddette irregolarità sarà necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bessude per mezzo del portale Suape.

La suddetta Comunicazione, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00 (Art. 9, Comma 7, L.R. 11/2017). La pratica edilizia in oggetto è soggetta anche al pagamento dei Diritti di Istruttoria € 60,00 e al costo per le prestazioni professionali di un tecnico incaricato alla presentazione degli elaborati di progetto (pratica edilizia) stimato forfettariamente in circa € 1200,00 oltre IVA al 22% e cassa di previdenza 4%. Per quanto su esposto, l'importo complessivo per costi e oneri (onorari, sanzioni, spese di presentazione, oneri fiscali e previdenziali) per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa € 2.100,00 IVA inclusa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BESSUDE (SS) - VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BESSUDE (SS) - VIA PADRE CARBONI ANGOLO VIA SATTA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 60.552,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma dell'edificio pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 10%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra	134,56 mq	450,00 €/mq	€ 60.552,00	100,00%	€ 60.552,00
				Valore di stima:	€ 60.552,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato

Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.580,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma dell'edificio pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 10%

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato
Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 2.640,00

Il criterio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della stima "sintetico-comparativa", tuttavia perché possa essere considerato attendibile, ha bisogno di poter comparare fra loro almeno una decina di valori di mercato certi ed omogenei fra loro, normalmente desunti da atti di compravendita già passati al vaglio degli Uffici Finanziari dello Stato.

Non essendoci tali condizioni, si ritiene corretto assimilare il più probabile valore di mercato in riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI). A queste sono stati applicati dei coefficienti di abbattimento tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, per le caratteristiche costruttive dello stesso, nonché l'attuale stato di manutenzione e conservazione, compresi i necessari lavori di ristrutturazione più le spese per la messa a norma dell'edificio pertanto si applica un coefficiente di abbattimento pari al 10%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato	27,90 mq	200,00 €/mq	€ 5.580,00	100,00%	€ 5.580,00
Bene N° 3 - Cantina Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato	8,80 mq	300,00 €/mq	€ 2.640,00	100,00%	€ 2.640,00
				Valore di stima:	€ 8.220,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 21/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sechi Bastianino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 03/06/2024)



- ✓ N° 3 Tavola del progetto - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - BENE 1 BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 6 Foto - BENE 1 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 7 Foto - BENE 2 (Aggiornamento al 07/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificato in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" in Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Bessude (SS) Reg. "Sa Sea" ad angolo fra Via Padre Carboni e Via Satta, nel Programma Di Fabbricazione (P.D.F.) è identificata in zona "B2.4" (ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana nei quali sono previsti interventi multifunzionali, il cui compito è il completamento dei tessuti edificati, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti pubblici e privati, il riassetto delle infrastrutture viarie).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bessude (SS) - Via Padre Carboni N.1 angolo Via Satta, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	134,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia da un punto di vista conservativo si presenta in medie condizioni. -la copertura a falde inclinate, rifinite con tegole tipo coppi, è in medio stato conservativo; -la struttura in elevazione portante dello stabile, costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, è in buone condizioni; -la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in un discreto stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in discreto stato manutentivo; -le porte interne sono in legno e lo stato manutentivo è discreto; -gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro doppio e di avvolgibili e lo stato manutentivo è buono; -l'impianto idrico-sanitario dei bagni e della cucina è funzionante in discreto stato manutentivo; -l'impianto elettrico è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge; - l'impianto di riscaldamento è composto da una stufetta a pellet in medio stato manutentivo; -è presente un ulteriore impianto di condizionamento a pompe di calore (estate inverno), le unità interne sono presenti in soli tre ambienti e lo stato manutentivo è discreto.		
Descrizione:	Appartamento, posto a piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e un piccolo cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bessude (SS) - Via Satta, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	27,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni. -il solaio è in lateterocemento non intonacato, lo stato conservativo è medio; -la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita; -la pavimentazione interna, composta da battuto di cemento, è in pessimo stato manutentivo; -le pareti interne sono grezze mentre quelle esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo; -sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno; -gli infissi esterni sono in alluminio e vetro singolo, lo		



	stato manutentivo è pessimo; -l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;
Descrizione:	Garage, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Bessude (SS) - Via Padre Carboni angolo Via Satta, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 293, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	8,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia dal punto di vista conservativo si presenta in pessime condizioni. -il solaio è in lateterocemento intonacato, lo stato conservativo è pessimo; -la struttura in elevazione portante dello stabile costituita da muratura blocchetti di calcestruzzo è in buone condizioni sebbene sono presenti tracce di umidità di risalita; -la pavimentazione interna, composta da piastrelle di gres porcellanato, è in pessimo stato manutentivo; -le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate in pessimo stato manutentivo; -sono presenti tracce di umidità generalizzate, derivante probabilmente da umidità di risalita dal terreno; -gli infissi esterni sono in alluminio e sono tutti dotati di vetro singolo, lo stato manutentivo è pessimo; -l'impianto idrico-sanitario del bagno è in pessimo stato manutentivo; - l'impianto elettrico non è funzionante, di tale impianto non sono state reperite ne presso il locale ne da parte della proprietà le certificazioni di legge;		
Descrizione:	Cantina, posta al piano seminterrato, composta da due stanze e un bagno. La porta d'ingresso della cantina è ubicata all'interno del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (figlia del debitore **** Omissis ****) a seguito di assegnazione da parte del Giudice.		

