Dott. Ing. Marco Sarria
Via Convento n°60, 08100 – Nuoro - tel./fax 0784/30986
marco.sarria@ingpec.eu

Tribunale Civile di Nuoro
RGAC 39/2018

Divisione giudiziale introdotta nell'ambito della
procedura esecutiva immobiliare 95/2012

[redacted]



Consulenza tecnica d'ufficio preliminare

Agosto 2020

INDICE

1 PREMESSA 4

2 QUESITI CONFERITI AL CTU 4

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 5

4 IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA 6

4.1 IMMOBILE N°1 – FABBRICATO SU 4 LIVELLI – VIA UNGARETTI 2 – PART. 553 SUB 3 6
4.2 IMMOBILE N° 2 – PRIMO SEMINTERRATO VIA UNGARETTI 4 GARAGE AL RUSTICO – 6
4.3 IMMOBILE N°3 – PIANO TERRA VIA UNGARETTI 4 - APPARTAMENTO IN COSTRUZIONE –..... 6
4.4 IMMOBILE N°4 – PIANO PRIMO VIA UNGARETTI 4 - APPARTAMENTO DI 6 VANI 6
4.5 IMMOBILE N°5 – PIANO SECONDO MANSARDATO VIA UNGARETTI 4 - APPARTAMENTO 7

5 VECCHI DATI CATASTALI 7

6 NUOVI DATI CATASTALI 8

7 REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI 9

7.1 DESTINAZIONE URBANISTICA: 9
7.2 PRATICHE EDILIZIE:..... 9
7.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA: 9

8 PROVENIENZA E TRASCRIZIONI 10

8.1 ACQUISTI *MORTIS CAUSA* NON TRASCRITTI: 10
8.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 10
8.3 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 10
8.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA 10
8.5 ALTRE INFORMAZIONI 11
– ATTI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO: NESSUNO 11
8.6 STATO DI POSSESSO 11
8.7 VINCOLI STORICI, ARTISTICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ 11

9 VALORE DI MERCATO DEI BENI IN OGGETTO ALL'ATTUALITÀ 12

9.1 METODOLOGIA DI STIMA:..... 12
9.2 FONTI DI INFORMAZIONE 12
9.3 VALORE DI MERCATO PER METRO QUADRO 12
9.4 STIMA IMMOBILE N°1 – FABBRICATO SU 4 LIVELLI – VIA UNGARETTI 2..... 13
9.5 STIMA IMMOBILE N° 2 - – PRIMO SEMINTERRATO VIA UNGARETTI 4 GARAGE AL RUSTICO 14
9.6 STIMA IMMOBILE N° 3 - PIANO TERRA VIA UNGARETTI 4 - APPARTAMENTO IN COSTRUZIONE + + MAGAZZINO P.1 ST - MAGAZZINO P.2 ST 15
9.7 STIMA IMMOBILE N° 4 - PIANO PRIMO VIA UNGARETTI 4 - APPARTAMENTO DI 6 VANI + MAGAZZINO P. 2 ST 16

9.8 STIMA IMMOBILE N° 5 - PIANO SECONDO MANSARDATO VIA UNGARETTI 4 - ... 17
9.9 TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE DEI SINGOLI IMMOBILI ... 17
10 PROGETTO DI DIVISIONE ... 18
10.1 VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO IN DIVISIONE ... 18
10.2 IPOTESI DI RIPARTO ... 18
11 CONCLUSIONI ... 20
12 ALLEGATI ... 21
ALL 00 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA; ... 21
ALL 01 - PIANO 2 SEMINTERRATO - PLANIMETRIA QUOTE; ... 21
ALL 02 - PIANO 1 SEMINTERRATO - PLANIMETRIA QUOTE; ... 21
ALL 03 - PIANO TERRA - PLANIMETRIA QUOTE; ... 21
ALL 04 - PIANO 1 - PLANIMETRIA QUOTE; ... 21
ALL 05 - PIANO 2 - PLANIMETRIA QUOTE; ... 21
ALL 06 - ELABORATO PLANIMETRICO ... 21
ALL 07.1 - ATTO DI AGGIORNAMENTO TIPO MAPPALE PREGEO ... 21
ALL 07.2 - ATTESTATO DI APPROVAZIONE TIPO MAPPALE ... 21
ALL 08.1 – ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE PRATICA DOCFA ... 21
ALL 08.2 – ATTESTATO DI APPROVAZIONE DOCFA ... 21
ALL 09 – PERMESSO DI COSTRUIRE 001_2019 ... 21
ALL 10 - VERBALE OPERAZIONI PERITALI 30_07_2019 ... 21

Divisione giudiziale introdotta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare 95/2012

Procedimento iscritto al RG 39/2018

1 Premessa

Premesso che: - nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al RE n. 95/2012 presso il Tribunale Civile di Nuoro, promosso da [redacted] contro [redacted], il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Cristina Lapi, con ordinanza del 22/12/2017, disponeva di procedere alla divisione dei beni pignorati siti in Bono (SS) e distinti in Catasto al Foglio 17, mappali 553, 1613 sub 1, 1613 sub.2, 1613 sub. 3; -

nell'ambito del successivo procedimento di divisione giudiziale iscritto al RG 39/2018, con ordinanza del 16/07/2019, il giudice istruttore Dott.ssa Carlotta Bruno nominava me sottoscritto Dott. Ing. Marco Sarria con studio in Nuoro nella via Convento 60 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n° 623, consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a comparire all'udienza del 14/04/2016 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico.

2 QUESITI CONFERITI AL CTU

Nell'udienza del 16/06/2019 Il Giudice dott.ssa Carlotta Bruno sottoponeva al CTU il seguente incarico:

"*Il c.t.u., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti ed i rispettivi consulenti, esperito un tentativo di conciliazione,*

- *descriva gli immobili oggetto di causa;*
- *indichi i dati catastali e le coerenze a lotto e, ove necessario, attesa l'avvenuta regolarizzazione edilizia e urbanistica, provveda all'accatastamento dei beni nonché al frazionamento del bene sito in Bono F. 17 part. 1613;*
- *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi;*
- *determini in ogni caso il valore di mercato dei beni in oggetto all'attualità (con particolare riferimento all'immobile sito in Bono Fg. 17, part. 1613 e part. 553), esponendo i criteri della stima, tenendo conto della perizia già redatta dall'arch. Diana nella procedura esecutiva RGE 95/2012 e tenendo altresì conto dell'avvenuta sanatoria delle irregolarità precedentemente rilevate;*
- *accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti;*
- *predisponga un progetto divisionale, secondo le quote di comproprietà dei condividenti, tenendo conto dei criteri di cui all'art. 720 c.c., determinando gli eventuali conguagli, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che eventualmente debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche. Nella predisposizione di tale progetto divisionale tenga conto dell'accordo già*

raggiunto dai comproprietari di cui alla nota del 3.7.2019 dell'avv. Solinas, alla quale si fa integrale rinvio".

3 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il CTU in data:

- 30/07/2019 alle ore 10.00 iniziava le operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa ubicato nella via Ungaretti 4 a Bono. Erano presenti il CTU e il suo collaboratore, la sig.ra [redacted] per il convenuto [redacted] che permetteva l'accesso al fabbricato; Nel corso delle operazioni peritali era eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare sita al piano primo e al momento distinta al mappale 1613 sub.2 del foglio 17 del catasto fabbricati del Comune di Bono e dell'unità ubicata nel piano mansardato. Era inoltre visionato il garage al piano seminterrato al momento identificato catastalmente al subalterno 1. Alle ore 12,50 le operazioni erano sospese ed aggiornate a data da destinarsi (*cfr. ALL 10 - Verbale operazioni peritali 30_07_2019);*
- 11/02/2020 – alle ore 17.00 proseguivano le operazioni peritali alla presenza dell'avvocato [redacted]. Nel corso delle operazioni erano ispezionati per intero i luoghi di causa ed effettuati i rilievi metrici e fotografici di tutti gli ambienti. Alle ore 18.45 le operazioni erano sospese
- Marzo 2020 – Ottobre 2020 – le attività professionali erano sospese a seguito dell'emergenza da Covid 19:
- Nel mese di Gennaio e febbraio 2021 avendo sottoposto il progetto divisionale all'avvocato [redacted]
- Nel mese di marzo 2021 avendo ricevuto l'assenso sul progetto divisionale da parte dell'Avvocato [redacted], in rappresentanza delle parti [redacted], il CTU provvedeva agli accatastamenti delle singole unità immobiliari.
- Per procedere all'accatastamento provvedeva a effettuare le seguenti operazioni:
  - Aggiornamento delle ditte intestatarie dei mappali 1613 e 553 con la denuncia di voltura catastale dell'atto di donazione delle quote di proprietà di [redacted] verso i propri figli [redacted] e [redacted]
  - Rilievo topografico degli ingombri esterni per successive operazioni catastali con utilizzo di Stazione Totale e strumento GPS;
  - Richiesta all'Agenzia delle Entrate di estratto di mappa digitale per successive operazioni di aggiornamento;
  - Redazione di pratica PREGEO per correzione errori mappa catastale con rettifica inserimento dei fabbricati in mappa con nuova sagoma e nuovi allineamenti;
  - Redazione di nuova pratica DOCFA con soppressione dei mappali 553 e 1613 sub 1,2,3 e creazione del nuovo mappale 553, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.
  - Redazione della versione definitiva della perizia, invio alle parti e deposito definitivo
-

4 Immobili oggetto di causa

Gli immobili oggetto di causa secondo quanto riportato nella CTU a firma dell'arch. [redacted] e secondo quanto rilevato nei sopraluoghi in loco sono composti da un fabbricato su quattro livelli con un'unità immobiliare avente accesso dalla via Ungaretti n°2 e da una palazzina adiacente con accesso dal civico 2 di via Ungaretti con al suo interno n° 4 unità immobiliari indipendenti servite da un vano scala comune.

Le superfici commerciali sono state calcolate sulla base dei rilievi effettuati in loco e degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 001/2019 rilasciato dal comune di Bono in data 14/01/2019 (Prot. n. 8096, Prat. Edilizia n. 055/2018) a [redacted] per le opere in difformità/assenza dell'atto abilitativo relative a ampliamento, fusione e divisione immobiliare, modifiche interne ed esterne di due edifici realizzate in Bono Via Ungaretti su area distinta in Catasto al F. 17/G mapp.li 553 e 1613 – *(cfr. ALL 09 - Permesso di costruire 001_2019).*

Per la rappresentazione grafica degli immobili si rimanda alla documentazione fotografica, alle planimetrie allegate rappresentanti il progetto divisionale (Cfr. ALL 01, ALL 02, ALL 03, ALL 04, ALL 05) e all'elaborato planimetrico (cfr. ALL 06).

4.1 Immobile N°1 – fabbricato su 4 livelli – via Ungaretti 2 – part. 553 sub 3

Il primo immobile è il fabbricato formato da un'unità immobiliare su quattro livelli, con cantina al piano 1° seminterrato, piano terra con terrazza, piano primo con poggiolo, con accesso al piano terra dal civico n° 2 della via Ungaretti e precedentemente identificato nella procedura dalla particella 553 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati, con superficie commerciale pari a mq. 135,48 che a seguito dei nuovi accatastamenti effettuati dal CTU è stata soppressa e sostituita dalla particella 553, subalterno 3.

4.2 Immobile n° 2 – primo seminterrato via Ungaretti 4 garage al rustico –

Il secondo immobile è il garage al rustico ubicato al piano primo seminterrato della palazzina con accesso dalla via Ungaretti 4, senza tramezzi divisori, senza pavimento e intonaci, con superficie commerciale pari a mq. 133,22. A seguito dei nuovi accatastamenti effettuati dal CTU l'immobile risulta identificato dalla particella 553, subalterni 5, 6, 7, 8,9.

4.3 Immobile n°3 – piano terra via Ungaretti 4 - appartamento in costruzione –

Il terzo immobile è l'appartamento in costruzione ubicato al piano terra della palazzina con accesso dalla via Ungaretti 4 attualmente adibito a magazzino.

Nel vecchio accatastamento risultava al Foglio 17 part_1613 sub_3, avente come pertinenze magazzino e ripostiglio al piano 1° seminterrato e magazzino al piano 2 seminterrato, con superficie commerciale pari a mq. 142,24. A seguito dei nuovi accatastamenti effettuati dal CTU l'immobile risulta identificato dalla particella 553, subalterni 2, 4, 10.

4.4 Immobile n°4 – piano primo via Ungaretti 4 - appartamento di 6 vani

Il quarto immobile è l'appartamento di 6 vani ubicato al piano primo della palazzina con accesso dalla via Ungaretti 4, attualmente abitato, con superficie commerciale di mq. 146,62.

Nel vecchio accatastamento risultava al Foglio 17, part. 1613, sub. 2. A seguito dei nuovi accatastamenti effettuati dal CTU l'immobile risulta identificato dalla particella 553, subalterni 1, 11.

4.5 Immobile n°5 – piano secondo mansardato via Ungaretti 4 - appartamento

Il quinto immobile è l'appartamento ubicato al piano secondo mansardato della palazzina con accesso dalla via Ungaretti 4, attualmente abitato, con superficie commerciale pari a mq. 159.99, tale unità si estende anche sul piano secondo del fabbricato adiacente accessibile dal civico 2

A seguito dei nuovi accatastamenti effettuati dal CTU l'immobile risulta identificato dalla particella 553, subalterno 12.

5 Vecchi dati catastali

Gli immobili oggetto di causa risultavano accatastati nel seguente modo:

- Immobile distinto al NCEU del Comune di Bono al Fg. 17 part. 553, cat A/4, classe 2, consistenza 8 vani, Via Mazzini piano 1S-T;
- Immobile distinto al NCEU del Comune di Bono al Fg. 17 part. 1613 sub 1, cat C/6, classe 1, consistenza 101 mq, Via Ungaretti piano S1;
- Immobile distinto al NCEU del Comune di Bono al Fg. 17 part. 1613 sub 3, cat F/3,, Via Ungaretti piano 1;
- Immobile distinto al NCEU del Comune di Bono al Fg. 17 part. 1613 sub 2, cat A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Via Ungaretti snc piano 1;

ed intestati ai signori:

1. [redacted] nata a Bono il [redacted] c.f. [redacted] titolare del diritto di comproprietà per l'area;
2. [redacted] nato a Burgos il [redacted] c.f. [redacted] proprietario per la quota di 1/1;
3. [redacted] nato a Bono il [redacted] c.f. [redacted] titolare della nuda proprietà per la quota di 2/12;
4. [redacted] nato a Bono il [redacted] c.f. [redacted] titolare della nuda proprietà per la quota di 2/12;
5. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] titolare della nuda proprietà per la quota di 2/12;
6. [redacted] nato a [redacted] il 04.11.1961, c.f. [redacted] titolare della nuda proprietà per la quota di 2/12.

I dati catastali attuali pur permettendone l'identificazione in mappa non rappresentano lo stato di fatto dell'immobile così come sanato con il Permesso di Costruire n. 001/2019 rilasciato dal comune di Bono in data 14/01/2019

In particolare non risultano rappresentati i magazzini al piano secondo seminterrato e l'appartamento al piano mansardato.

6 Nuovi dati catastali

Come da mandato ricevuto il CTU ha provveduto a:

- aggiornare le ditte intestatarie dei mappali 1613 e 553 con la denuncia di voltura catastale dell'atto di donazione delle quote di proprietà di [redacted] verso i propri figli [redacted] e [redacted]
- effettuare rilievo topografico degli ingombri esterni per successive operazioni catastali con utilizzo di Stazione Totale e strumento GPS;
- richiedere all'Agenzia delle Entrate di estratto di mappa digitale per successive operazioni di aggiornamento;
- Redigere una nuova pratica PREGEO per la correzione degli errori di mappa catastale con la rettifica e l'inserimento dei fabbricati in mappa con la nuova sagoma e i nuovi allineamenti (ALL 07.1 - Atto di aggiornamento tipo mappale PREGEO);
- Redigere una nuova pratica DOCFA con la soppressione dei vecchi mappali 553 e 1613 sub 1,2,3 la creazione del nuovo mappale 553 e dei subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12. (ALL 08.1 – Atto di aggiornamento catastale Pratica DOCFA;

Con l'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate degli atti di aggiornamento gli immobili oggetto di causa risultano così accatastati:

- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.1, cat C/2, classe 1, via Ungaretti, piano S2, rendita € 71,27;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.2, cat C/2, classe 1, via Ungaretti, piano S2, rendita € 64,14;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.3, cat A/3 classe 1, via Ungaretti, piano S1-T-1, rendita € 312,46;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.4, cat C/2, classe 1, via Ungaretti, piano S1, rendita € 61,77;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.5, cat C/6, classe 1, via Ungaretti, piano S1, rendita € 34,34;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.6, cat C/6, classe 1, via Ungaretti, piano S1, rendita € 34,34;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.7, cat C/6, classe 1, via Ungaretti, piano S1, rendita € 41,57;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.8, cat C/6, classe 1, via Ungaretti, piano S1, rendita € 37,96;
- Immobile distinto al NCEU del C. di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.10, cat F/3, via Ungaretti 4, piano T;
- Immobile distinto al NCEU del Comune di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.11, cat A/3, classe 2, via Ungaretti 4, piano 1-2, rendita € 340,86;
- Immobile distinto al NCEU del Comune di Bono al Fg. 17 part. 553, sub.12, cat A/3, classe 2, via Ungaretti 4, piano 1-2, rendita € 312,46;

I beni comuni non censibili sono accatastati al subalterno 9.

Per l'identificazione di ogni mappale si rimanda al nuovo elaborato planimetrico (*Cfr. ALL 06 - Elaborato Planimetrico*) e alle schede planimetriche di ogni subalterno contenute nel Docfa approvato dall'Agenzia delle Entrate (ALL 08.1 – Atto di aggiornamento catastale Pratica DOCFA).

7 Regolarità urbanistica degli immobili

7.1 Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade in zona "BR (Residenziale di ristrutturazione) del vigente strumento urbanistico del Comune di Bono dove sono consentiti sviluppi volumetrici di 3,00 mc/mq.

7.2 Pratiche edilizie:

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia n. 209 del 31/07/1978, rilasciata alla sig.ra [redacted] per la costruzione di una cantina nello stabile di cui al mapp. 553 del foglio 17/G;
- Concessione edilizia n. 26/1984 del 06/06/1984, P.E. n° 26/84 per la sopraelevazione dello stabile di proprietà dei signori [redacted] e [redacted]
- Determinazione n. 16 della Regione Autonoma della Sardegna (Prot. n. 1154) del 14/01/2019 Parere per opere in sanatoria per accertamento di conformità di un fabbricato sito in Bono Via Ungaretti, F. 17/G, mapp.li 553 -1613.
- il Permesso di Costruire n. 001/2019 rilasciato dal comune di Bono in data 14/01/2019 (Prot. n. 8096, Prat. Edilizia n. 055/2018) a [redacted] per le opere in difformità/assenza dell'atto abilitativo relative a ampliamento, fusione e divisione immobiliare, modifiche interne ed esterne di due edifici realizzate in Bono Via Ungaretti su area distinta in Catasto al F. 17/G mapp.li 553 e 1613 (*cfr. ALL 09 - Permesso di costruire 001_2019).*

Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

7.3 Accertamento di conformità urbanistico - edilizia:

L'edificio, costruito parzialmente difforme dai citati provvedimenti concessori è stato sanato con il succitato Permesso di Costruire n. 001/2019 rilasciato dal comune di Bono in data 14/01/2019;

I rilievi effettuati negli immobili durante i sopralluoghi hanno mostrato la corrispondenza degli elaborati grafici depositati con lo stato dei luoghi.

Gli immobili sono pertanto da intendersi regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

8 PROVENIENZA E TRASCRIZIONI

Anteriormente al ventennio l'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, risultava appartenere per i diritti indivisi di ½ della piena proprietà ciascuno ai signori [redacted] (Burgos [redacted] e [redacted] in forza di acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio Musitelli in Bono in data 23/11/1979.

In data 6 marzo 1994 è deceduto ab intestato [redacted] – denuncia di successione n. 85, vol 470, del 19/04/1995 – e i diritti indivisi di ½ della piena proprietà dell'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto si sono devoluti, fra maggior consistenza, per la quota complessiva di 2/3 in parti uguali fra loro ai signori [redacted] e per la quota di 1/3 alla sig.ra [redacted]

Con atto di donazione a rogito del Dott. Bartolomeo Serra Notaio in Nuoro, in data 20/07/1995 la sig.ra [redacted] riservandosi l'usufrutto vitalizio, ha donato ai propri figli [redacted] che hanno accettato e acquistato in parti uguali fra loro, i diritti indivisi di 8/12 della nuda proprietà del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto;

8.1 Acquisti *mortis causa* non trascritti:

Nessuno

8.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 25/07/2007 al n. 2588 di formalità;
- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 27/02/2008 al n. 501 di formalità;
- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 20/07/2009 al n. 1804 di formalità;
- Pignoramento trascritto a Sassari il 18/09/2012 al n. 9856 di formalità a favore della società [redacted] e [redacted] Spa;
- Pignoramento trascritto a Sassari il 03/03/2017 al n. 1958 di formalità a favore della società [redacted] e [redacted] Spa;

8.3 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: non si hanno notizie in merito

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: Non accertabile.

Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno.

8.4 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 25/07/2007 al n. 2588 di formalità;
- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 27/02/2008 al n. 501 di formalità;

- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 20/07/2009 al n. 1804 di formalità;
- Pignoramento trascritto a Sassari il 18/09/2012 al n. 9856 di formalità a favore della società [redacted] e [redacted] Spa;
- Pignoramento trascritto a Sassari il 03/03/2017 al n. 1958 di formalità a favore della società [redacted] e [redacted] Spa;

8.5 Altre informazioni

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: Nessuno.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Nessuna.

Eventuali cause in corso: Non accertabile.

Elenco dei precedenti proprietari nel ventennio:

- [redacted]
- [redacted]

- **Atti di acquisto nel ventennio: nessuno**

8.6 Stato di possesso

Occupato dai fratelli [redacted]

8.7 Vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non presenti.

8.8 Diritti demaniali o usi civici:

Non presenti.

9 VALORE DI MERCATO DEI BENI IN OGGETTO ALL'ATTUALITÀ

9.1 Metodologia di stima:

Il criterio utilizzato per la stima è quello della stima sintetica.

Il valore del bene si determina moltiplicando l'entità del parametro tecnico del bene da valutare per il prezzo riferito all'unità del parametro scelta.

Il parametro scelto è quello della superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (max di 25 cm).

Ad essa sono sommate le superfici di accessori e pertinenze, in base ai seguenti coefficienti:

- *sottotetti abitabili:* *0,80*
- *sottotetti non abitabili:* *0,35*
- *locali interrato:* *0,20*
- *balcone:* *:* *0,25*
- *Cortile* *0,25*
- *Garage* *0,50*
- *Cantina* *0,30*

9.2 Fonti di informazione

Liberi professionisti – Agenzie immobiliari - - Ufficio tecnico del Comune di Bono;

Valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio di Sassari - valori OMI Agenzia del territorio di Sassari, Anno 2019 - Semestre 2 - Provincia: Sassari - Comune: Bono

Zona: Periferica Centrale/Centrale urbano

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

9.3 Valore di mercato per metro quadro

Sulla base delle informazioni raccolte dagli operatori sopracitati, valutati i prezzi di vendita di immobili di caratteristiche analoghe nella località di riferimento, valutate le caratteristiche della struttura, l'anno di costruzione, il contesto di inserimento, lo stato di conservazione, l'elevato taglio dimensionale e l'inadeguata dotazione impiantistica, si sceglie il valore di mercato pari a €/mq. _575,00 per l'immobile di via Ungaretti 2 e €/mq._625,00 per l'immobile di via Ungaretti 2.

Le superfici sono state computate sulla base dei rilievi effettuati in loco e degli elaborati tecnici allegati al Permesso di Costruire n. 001/2019 rilasciato dal comune di Bono in data 14/01/2019

9.4 Stima Immobile N°1 – fabbricato su 4 livelli – via Ungaretti 2

Calcolo Superficie commerciale immobile 1	Superfici lorde (mq.)	coeff.	Sup.comm. lorda [mq]
cantina -p. 1° seminterrato	41,85	0,2	8,37
piano terra	58,50	1	58,50
terrazzo piano terra	47,65	0,2	9,53
piano primo	58,50	1	58,50
poggiolo 1	2,90	0,2	0,58
totale superficie commerciale (mq.)			**135,48**

Stima Immobile n° 1	Sup.comm. lorda [mq]	Valore sup. €/mq.	Valore complessivo
Immobile su quattro livelli nella via Ungaretti 2 - Fg 17 part. 553 sub.3	mq. 135,48	€ 500,00	€ 67.740,30
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in questa relazione:			-€ - 3.387,02
Totale complessivo intero			€ 64.353,29
VALORE DEL 100% DI PIENA PROPRIETA'	**€ 64.353,29** (Euro Sessantaquattromilatrecentocinquantatre/29)		

9.5 Stima immobile n° 2 - – primo seminterrato via Ungaretti 4 garage al rustico

Calcolo Superficie commerciale immobile 2	Superfici lorde (mq.)	coeff.	Sup.comm. lorda [mq]
Garage	133,22	1	133,22
totale superficie commerciale (mq.)			**133,22**

Stima Immobile n°2 -	Sup.comm. lorda [mq]	Valore sup. €/mq.	Valore complessivo
Garage al rustico nella via Ungaretti 4 a Bono - Fg 17 part. 553, subalterni_5,6,7,8	mq. 133.22	€ 300,00	€ 39.966,00
Decurtazione del 10% per stato di conservazione			-€ - 3.996,60
Decurtazione del 5% per stato di conservazione delle parti comuni			-€ - 1.988,30
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in questa relazione:			-€ - 1.988,30
Totale complessivo intero			€ 31.972,80
VALORE DEL 100% DI PIENA PROPRIETA'	**€ 31.972,80** (Euro Trentunmilanovecentosettantadue/80)		

L'ipotesi di divisione prevede la suddivisione dell'immobile in n°4 posti moto serviti da un corridoio centrale parte comune.

Il valore complessivo del garage vien pertanto attribuito pro quota ai posti moto sulla base delle percentuali di incidenza della superficie del singolo posto moto rispetto alla superficie complessiva dei posti moto.

	superficie (mq.)	quota	valore
posto moto 1 – sub.6	16.80	22%	€ 7.034,02
posto moto 2 – sub.8	20.35	26%	€ 8.312,93
posto moto 3 – sub.7	21.85	28%	€ 8952,38
posto moto 4 – sub.5	18.50	24%	€ 7.673,47
totale	77.85	100%	€ 31.972,80

9.6 Stima immobile n° 3 - piano terra via Ungaretti 4 - appartamento in costruzione + + magazzino p.1 st - magazzino p.2 st

Calcolo Superficie commerciale immobile 3	Superfici lorde (mq.)	Coeff.	Sup.comm. lorda [mq]
Appartamento in costruzione p. terra - sub.10	123,00	1	123,00
poggiolo 1 – piano terra – sub.10	15.7	0,2	3,14
magazzino 1 al p. 1° seminterrato – sub.4	27,6	0,3	8,28
ripostiglio al p. 1° seminterrato – sub. 4	4,3	0,3	1,29
magazzino 2 al p.2 seminterrato – sub.2	32,65	0,2	6,53
totale superficie commerciale (mq.)			**142,24**

Immobile n°3 -	Sup.comm. lorda [mq]	Valore sup. €/mq.	Valore complessivo
Appartamento in costruzione ubicato al piano terra di via Ungaretti 4 + Magazzino al p. 1 st + Magazzino al p.2 st al Foglio 17 part_553 sub_2, 4, 10_	mq. 142.24	€ 550,00	€ 78.232,00
Decurtazione del 30% per stato di conservazione			-€ - 23.469,60
Decurtazione del 5% per stato di conservazione delle parti comuni			-€ - 3.911,60
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in questa relazione:			-€ - 3.911,60
Totale complessivo intero			€ 46.939,20
VALORE DEL 100% DI PIENA PROPRIETA'	**€ 46.939,20** (Euro Quarantaseimilanovecentotrentanove/20)		

9.7 Stima immobile n° 4 - piano primo via Ungaretti 4 - appartamento di 6 vani + magazzino p. 2 st

Calcolo Superficie commerciale immobile 4	Superfici lorde (mq.)	coeff.	Sup.comm. lorda [mq]
Appartamento in costruzione p. primo	130,80	1	130,80
poggiolo 2 –	10,7	0,2	2,14
poggiolo 3	10,95	0,2	2,19
poggiolo 4	15,60	0,2	3,12
magazzino al 2° p. sottoscala – sub.1	41,85	0,2	8,37
totale superficie commerciale (mq.)			**146,62**

Immobile n°4 -	Sup.comm. lorda [mq]	Valore sup. €/mq.	Valore complessivo
Appartamento di 6 vani al piano primo della palazzina di via Ungaretti 4, + Magazzino , p.2 st al Foglio 17, part. 553, sub. 1, 11	mq. 146,62	€ 550,00	€ 80.641,00
Decurtazione del 10% per stato di fatto della copertura			-€ - 8.064,10
Decurtazione del 5% per stato di conservazione delle parti comuni			-€ - 4.032,05
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in questa relazione:			-€ - 4.032,05
Totale complessivo intero			€ 64.512,80
VALORE DEL 100% DI PIENA PROPRIETA'	**€ 64.512,80** (Euro Sessantaquattromilacinquecentododici/80)		

9.8 Stima immobile n° 5 - piano secondo mansardato via Ungaretti 4 -

Calcolo Superficie commerciale immobile 5

	Superfici lorde (mq.)	coeff.	Sup.comm. lorda [mq]
Appartamento p.2° mansardato	156,90	1	156,90
poggiolo 1 –	6,90	0,2	1,38
poggiolo 2	4,35	0,2	0,87
poggiolo 3	4,20	0,2	0,84
totale superficie commerciale (mq.)			**159,99**

Immobile n°5 -	Sup.comm. lorda [mq]	Valore sup. €/mq.	Valore complessivo
Appartamento al piano secondo mansardato di via Ungaretti 4 Fg 17 part. 553 sub.12;	mq. 159.99	€ 550,00	€ 87.994,50
Decurtazione del 5% per stato di conservazione delle parti comuni			-€ - 4.399,73
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e non citato in questa relazione:			-€ - 4.399,73
Totale complessivo intero			€ 79.195,05
VALORE DEL 100% DI PIENA PROPRIETA'	**€ 79.195,05** (Euro Settantanovemilacentonovantacinque/05)		

9.9 Tabella riepilogativa del valore dei singoli immobili

IMMOBILI	VALORE
Immobile n°1 - Fabbricato su 4 livelli via Ungaretti 2 – part. 553 sub.3	€ 64.353,29
Immobile n° 2 - Primo seminterrato via Ungaretti 4 garage al rustico part. 553 subalterni_5,6,7,8	€ 31.972,80
Immobile n° 3 - Piano terra via Ungaretti 4 - appartamento in costruzione – part. 553 sub. 10 + magazzini - part. 553 sub 2, 4	€ 46.939,20
Immobile n°4 – Piano primo via Ungaretti 4 - appartamento di 6 vani + magazzino p.2° st. – part. 553 sub.1, 11	€ 64.512,80
Immobile n°5 – Piano secondo mansardato via Ungaretti 4 – appartamento – part. 553 sub. 12	€ 79.195,05
TOTALE VALORE BENI	**€ 286.973,14**

10 PROGETTO DI DIVISIONE

Il compendio in divisione riguarda due fabbricati, nel primo si trova un'unità immobiliare su quattro livelli con accesso dalla via Ungaretti n°2, nel secondo fabbricato vi sono n° 4 unità immobiliari oltre due magazzini al piano secondo sottoscala, dotate di vano scala comune tali da rendere le unità organiche ed autonomamente fruibili.

È pertanto possibile la formazione di quattro quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù o limitazioni.

Come da incarico conferitomi nella predisposizione di tale progetto divisionale si è tenuto conto dell'accordo già raggiunto dai comproprietari di cui alla nota del 3.7.2019 dell'avv. [redacted]

10.1 Valore totale compendio pignorato in divisione

Secondo le valutazioni effettuate nei precedenti capitoli Il valore totale del compendio in divisione è pertanto pari a:

€ 286.973,14 – Euro_Duecentottantaseimilanovecentosettantatre/14;

Il valore della quota di ¼ di piena proprietà è pertanto pari a:

€ 286.973,14 /4 = € 71.743,28 – Euro_Settantunmilasettecentoquarantatre/28

10.2 Ipotesi di riparto

L'ipotesi di riparto prevede la formazione di quattro quote secondo il seguente schema:

QUOTA	IMMOBILI	VALORE IMMOBILI	DARE	AVERE	VALORE QUOTA
QUOTA A - [redacted]	Immobile n°5 – Piano secondo mansardato via Ungaretti 4 – sub.12 -	€ 79.195,05	- € 7.451,77	€ 0,00	€ 71.743,28
QUOTA B - [redacted]	Immobile n°4 - appartamento p.primo via Ungaretti 4 sub.11 - + Posto moto 2 sub.8	€ 72.641,82	-€ 898,53	€ 0,00	€ 71.743,28
QUOTA C - [redacted]	Immobile n° 3 - appartamento in costruzione Piano terra via Ungaretti 4 sub.10 + posto moto 1 sub.6 + posto moto 3 sub.7	€ 63.392,97	€ 0,00	€ 8.350,32	€ 71.743,28
QUOTA D - [redacted]	Immobile n°1 - Fabbricato su 4 livelli via Ungaretti 2 sub.3 + posto moto 4 sub.5	€ 71.743,30	€ 0,02	€ 0,00	€ 71.743,28
TOTALE		**€ 286.973,14**	**-€ 8.350,30**	**€ 8.350,30**	**€ 286.973,14**

Per ciascuna quota sono stati predisposte le seguenti planimetrie che mostrano distinte mediante colori le quote assegnate per ciascun livello dell'immobile, si rimanda pertanto ai seguenti allegati:

- ALL 01 - piano 2 seminterrato - planimetria quote;
- ALL 02 - piano 1 seminterrato - planimetria quote;
- ALL 03 - piano terra - planimetria quote;
- ALL 04 - piano 1 - planimetria quote;
- ALL 05 - piano 2 - planimetria quote;
- ALL 06 - Elaborato Planimetrico

QUOTA A : [redacted] nato a [redacted] il [redacted]	
	VALORE (Euro)
Immobile n°5 - appartamento al piano 2° mansardato della palazzina con accesso dalla via Ungaretti 4, accatastato al Fg. 17 part. 533 **sub. 12**;	**€ 79.195,05**
VALORE DEI BENI ATTRIBUITI	**€ 79.195,05**
CONGUAGLIO DARE	- € 7.451,77
VALORE QUOTA	**€ 71.743,28**

QUOTA B : [redacted] nato a [redacted] il [redacted]	
	VALORE (€)
Immobile n°4 - appartamento di 6 vani al p. 1° della palazzina in via Ungaretti 4, - accatastato al Fg. 17, part. 533, **sub. 11**.	**€ 64.512,80**
Posto moto 2 – posto moto – 1° seminterrato via Ungaretti 4 – accatastato al Fg.17, part. 553 **sub. 8**	**8.129,02**
VALORE DEI BENI ATTRIBUITI	**€ 72.641,82**
CONGUAGLIO DARE	- € 898,53
VALORE QUOTA	**€ 71.743,28**

QUOTA C : [redacted] nato a [redacted] il [redacted]	
	VALORE (€)
Immobile n°3 - appartamento in costruzione al p. terra della palazzina in via Ungaretti 4, accatastato al Fg. 17 part_553 **sub_10**, magazzino e ripostiglio al p. 1° s.to accatastato al Fg. 17 part_553 **sub_4**, magazzino al p. 2 seminterrato, accatastato al Fg._17_part_553 **sub_2**,	**€ 46.939,20**
Posto moto 1 – posto moto – primo seminterrato via Ungaretti 4 accatastato al Fg. _17_part_553_**sub_6**,	**7.725,56**
Posto moto 3 – posto moto – 1° seminterrato via Ungaretti 4 - accatastato al Fg._17_part_553_**sub_7**,	**8.728,21**
VALORE DEI BENI ATTRIBUITI	**€ 63.392,97**
CONGUAGLIO AVERE	€ 8.350,32
VALORE QUOTA	**€ 71.743,28**

QUOTA D : [redacted] nato a [redacted] il [redacted]	
	VALORE (Euro)
Immobile n°1 - fabbricato con un'unità immobiliare su quattro livelli, cantina al piano 1° seminterrato, piano terra con terrazza, piano primo con poggiolo, accesso al piano terra di via Ungaretti 2, accatastato al Fg.17 part.553, sub.3	**€ 64.353,29**
Posto moto 4 – posto moto ricavato nell' immobile n° 2 - – primo seminterrato via Ungaretti 4 garage al rustico - accatastato al Fg._17_part_553_**sub_5**,	**7.390,21**
VALORE DEI BENI ATTRIBUITI	**€ 71.743,30**
CONGUAGLIO DARE	€ 0,02
VALORE QUOTA	**€ 71.743,28**

11 Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

- è stata esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari,
- è stata aggiornata l'indicazione dell'attuale valore di mercato degli immobili, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- sono stati rilevati i requisiti che garantiscono la legittimità urbanistica degli immobili e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;
- è stata accertata la comoda divisibilità del compendio pignorato in quanti i beni risultano divisibili nello stato in cui si trovano attualmente.
- è stato calcolato il valore della massa da dividere che ammonta complessivamente a €_366.220**;**
- è stato predisposto un progetto di comoda divisione con la formazione di quattro quote e conguagli in denaro;
- Sono stati effettuati tutti gli aggiornamenti catastali al fine di identificare inequivocabilmente tutti gli immobili attribuiti alle singole quote

Nuoro, 11 Marzo 2021.

Il Tecnico

Dott. Ing. [redacted]

12 ALLEGATI

ALL 00 – documentazione fotografica;
ALL 01 - piano 2 seminterrato - planimetria quote;
ALL 02 - piano 1 seminterrato - planimetria quote;
ALL 03 - piano terra - planimetria quote;
ALL 04 - piano 1 - planimetria quote;
ALL 05 - piano 2 - planimetria quote;
ALL 06 - Elaborato Planimetrico
ALL 07.1 - Atto di aggiornamento tipo mappale PREGEO
ALL 07.2 - Attestato di approvazione tipo mappale
ALL 08.1 – Atto di aggiornamento catastale Pratica DOCFA
ALL 08.2 – Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione DOCFA
ALL 09 – Permesso di costruire 001_2019
ALL 10 - Verbale operazioni peritali 30_07_2019

ALL 00– documentazione fotografica;



Foto 1 – vista aerea – Comune di Bono – fabbricati in via Ungaretti



Foto 2 – vista aerea – Comune di Bono – fabbricati oggetto di divisione



Foto 3 – vista nord est



Foto 4 – vista sud ovest



Foto 5 – prospetto nord est – immobile con ingresso da via Ungaretti 2



Foto 6 - prospetto nord est –ingresso da via Ungaretti 2



Foto 7 - prospetto nord est – immobile con ingresso da via Ungaretti 4



Foto 8 - prospetto nord est –ingresso da via Ungaretti 4

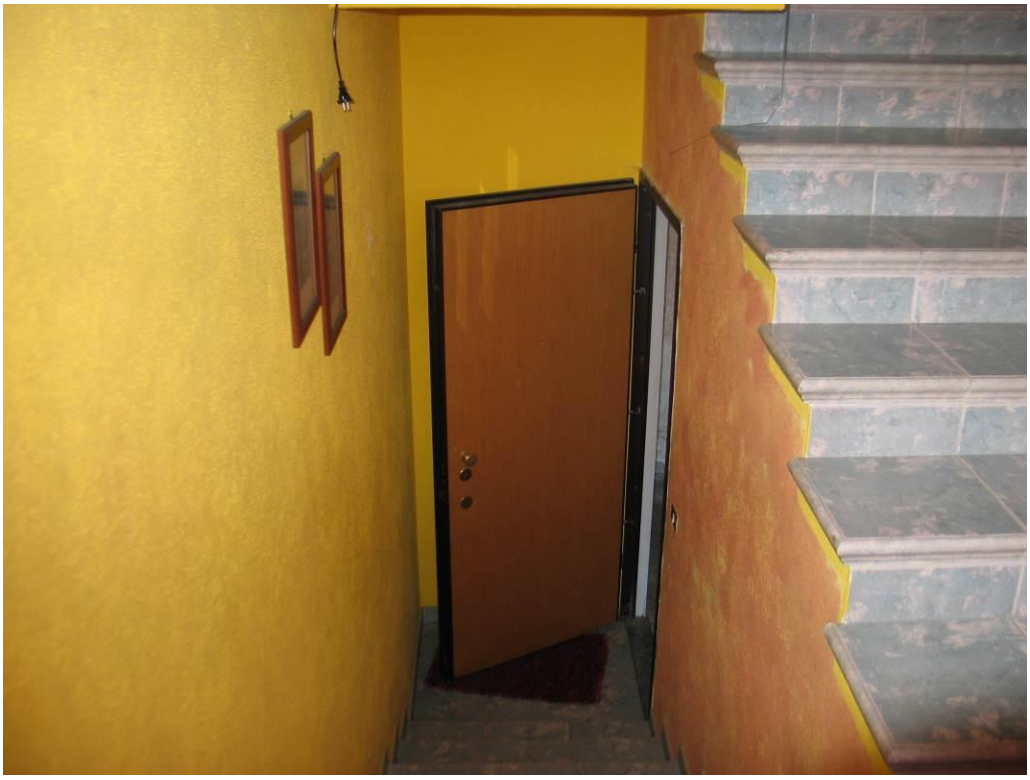


Foto 29 – subalterno 12 – piano secondo mansardato - ingresso



Foto 30– subalterno 12 – piano secondo mansardato -cucina

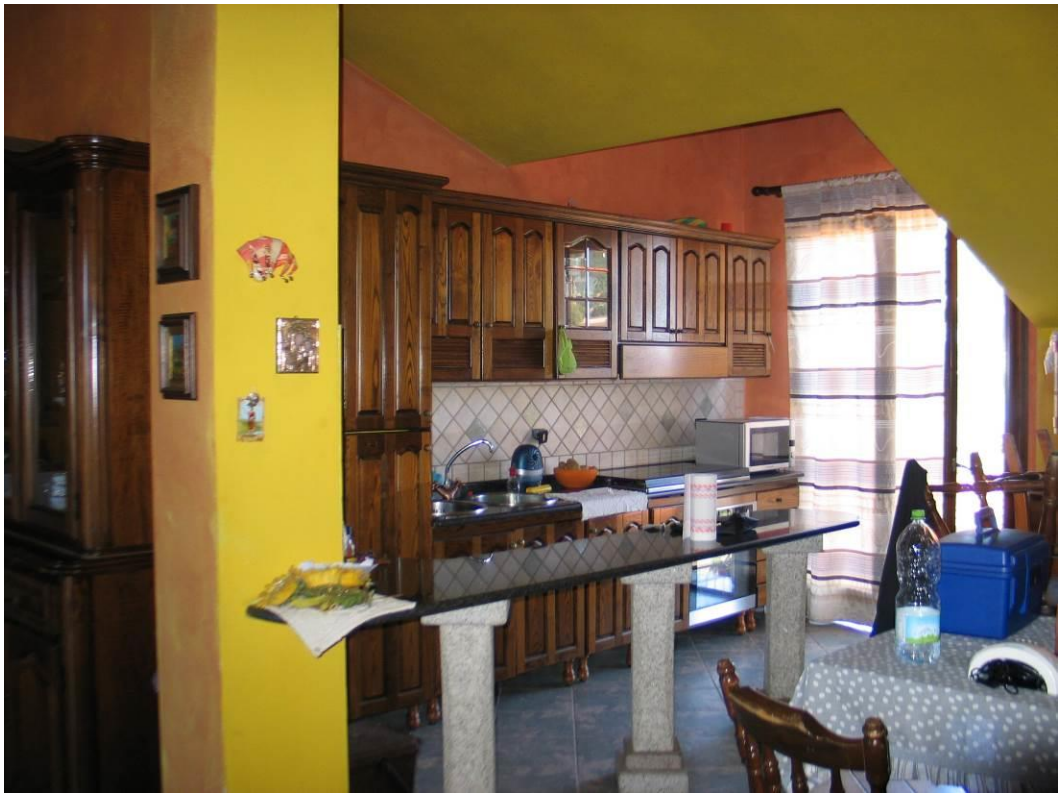


Foto 31 - – subalterno 12 – piano secondo mansardato -sala



Foto 32 - – subalterno 12 – piano secondo mansardato - sala

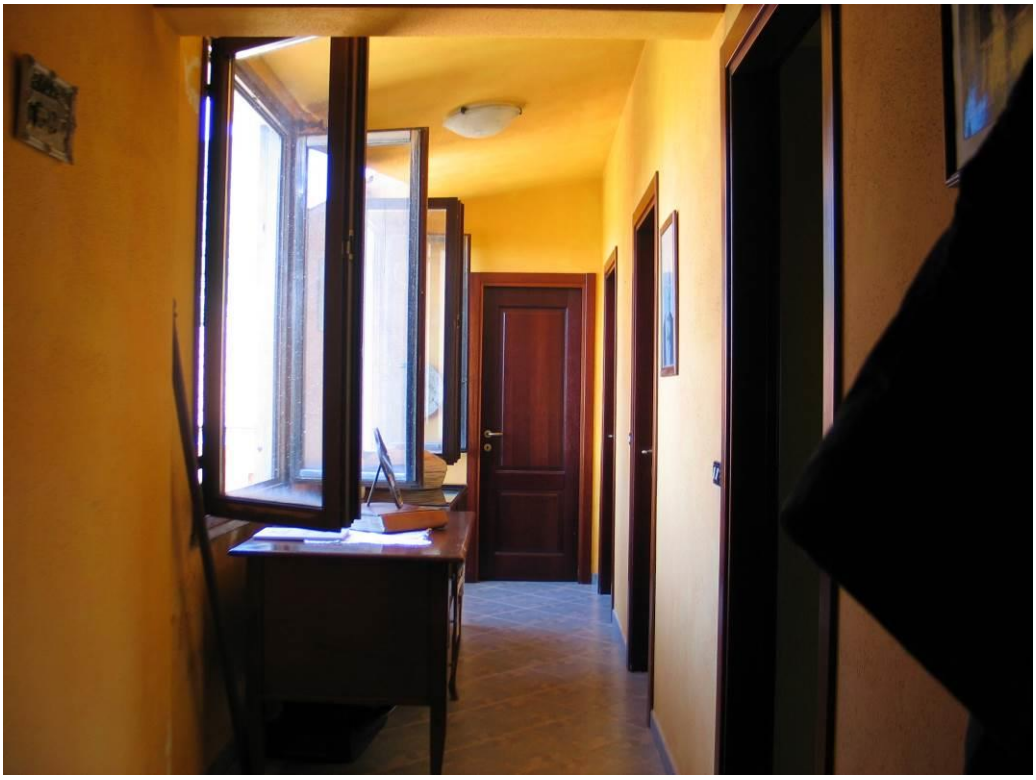


Foto 33 - – subalterno 12 – piano secondo mansardato -disimpegno



Foto 34 - – subalterno 12 – piano secondo mansardato - camera

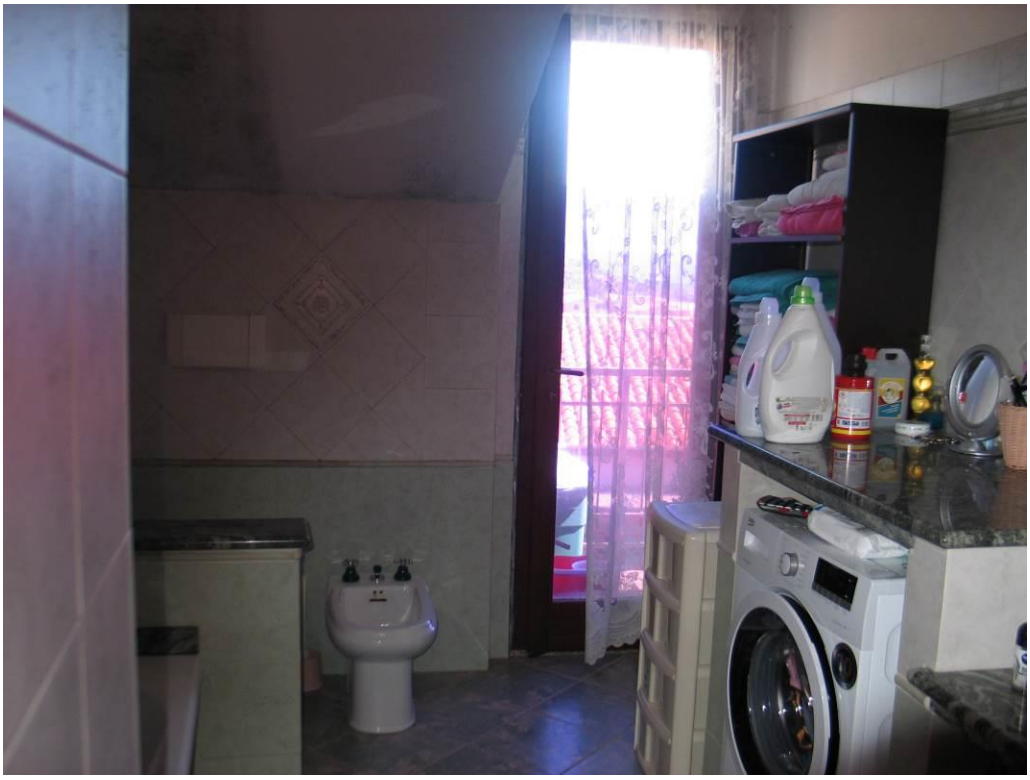


Foto 35– subalterno 12 – piano secondo mansardato -bagno



Foto 36– subalterno 12 – piano secondo mansardato – balcone su prospetto sud ovest