TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 203.000,00 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

INCARICO

All'udienza del 02/09/2025, il sottoscritto Ing. Meloni Andrea, con studio in Via Rizzeddu, 17/A - 07100 - Sassari (SS), email andrea.meloni2@ingpec.eu, PEC andrea.meloni2@ingpec.eu, Tel. 079 219 575, Fax 0792 19 575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 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 Benetutti (SS) - Via Caduti in Guerra, 11, 07010 Benetutti SS, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 40°27'12.5"N 9°10'08.1"E)

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è acquistato nel Comune di Benetutti, in via Caduti in Guerra n. 11, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano e nelle immediate vicinanze della via Roma, a breve distanza dai principali servizi pubblici e commerciali (municipio, scuole, attività commerciali di vicinato, parcheggi pubblici). L'area risulta servita da infrastrutture urbane primarie e secondarie e protetta da edilizia residenziale di tipologia analoga.

Il bene oggetto di valutazione comprende l'intero fabbricato, articolato come segue:

appartamento al primo piano, costituito da soggiorno-sala, salotto, pranzo, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e accessori. L'unità confina con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà [redacted] salvo altri.
Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, piano 1, rendita catastale euro 426,08.

magazzino al piano terra con annesso cortile, superficie complessiva circa 160 m², confinante con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà **** Omissis ****, salvo altri.
Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 1, categoria C/2, classe U, superficie 160 m², piano T, resa catastale euro 520,59.

locale sottotetto (soffitta), in origine non abitabile e non censito autonomamente presso il Catasto Fabbricati, oggi ristrutturato e utilizzato come abitazione/mansarda. Il locale dispone di impianto elettrico dedicato e di contatore separato rispetto all'unità principale. Si precisa che, pur essendo adibito a uso abitativo, il locale mantiene la classificazione catastale di sottotetto/soffitta in quanto non accatastato come unità residenziale autonoma.

L'intero fabbricato gode di buona accessibilità carrabile e pedonale ed è situato in una zona residenziale centrale, dotata di parcheggi pubblici e di servizi essenziali.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Benetutti (SS) - Via Caduti in Guerra, 11, 07010 Benetutti SS, piano T-1-2

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confini con proprietà **** Omissis ****, via Caduti in Guerra, via Roma e propriet [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	187,00 mq	213,00 mq	0,50	106,50 mq	4,00 m	T
Abitazione	187,00 mq	213,00 mq	1	213,00 mq	3,00 m	1
Soffitta	187,00 mq	213,00 mq	0,33	70,29 mq	2,70 m	2
Balcone	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	1
Cortile	51,00 mq	51,00 mq	0,10	5,10 mq	0,00 m	T
Box	26,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	4,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**408,07 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**408,07 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/01/1986** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 160 Rendita € 0,58 Piano T
Dal **24/01/1986** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 0,69 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **15/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 160 Rendita € 520,59
Dal **01/01/1992** al **15/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 426,08 Piano 1
Dal **15/04/2008** al **17/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 426,08 Piano 1
Dal **15/04/2008** al **17/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 160 Rendita € 520,59 Piano T
Dal **17/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 426,08 Piano 1
Dal **17/12/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 160 Rendita € 520,59 Piano T
Dal **09/11/2015** al **05/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 160

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

		Superficie catastale Totale: 213 m² mq Rendita € 520,59 Piano T
Dal **09/11/2015** al **05/11/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 127, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale m² Totale: esluse aree scoperte**: 203 m² mq Rendita € 426,08 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	127	2		A3	2	7,5	m² Totale: esluse aree scoperte**: 203 m² mq	426,08 €	1	
	19	127	1		C2	U	160	Totale: 213 m² mq	520,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame dello stato dei luoghi si rileva una non completa corrispondenza con la planimetria catastale attualmente depositata.

- Il piano terra (sub. 1) risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per un corpo di fabbrica realizzato sul fronte di via Roma, non rappresentato negli elaborati catastali in quanto edificato in assenza di titolo abilitativo. Tale porzione, adibita a garage, è posta in adiacenza al fabbricato principale, con altezza interna pari a 3,00 m e superficie di circa 26 m². Si evidenzia, inoltre, l'assenza nella planimetria catastale del cortile interno e della scala esterna che collega quest'ultimo direttamente al piano primo. Risultano inoltre chiuse alcune aperture originarie e create nuove aperture non segnalate. Pertanto, si rende necessario presentare un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per l'allineamento della planimetria allo stato reale dopo aver eseguito l'accertamento di conformità per regolarizzare le difformità presenti dal punto di vista urbanistico.

- Il piano primo presenta una distribuzione interna difforme rispetto alla planimetria catastale vigente, con diversa articolazione dei vani, riduzione del numero dei vani principali e realizzazione di un secondo servizio igienico ricavato sotto il vano scala. Anche per questo livello si rende necessaria la presentazione di un DOCFA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

di aggiornamento planimetrico per la corretta rappresentazione ai fini catastali, anche questo va effettuato dopo acceramento di conformità per regolarizzare le difformità presenti dal punto di vista urbanistico.

- Il secondo piano non risulta attualmente accatastato. In origine identificato come sottotetto non abitabile, è stato completamente ristrutturato e trasformato in un'unità con caratteristiche di appartamento, composta da due camere da letto, due bagni e un ampio open space con zona cucina e soggiorno. Tale intervento, non supportato da idoneo titolo edilizio, ha comportato un cambio di destinazione d'uso del locale e la perdita dei caratteri tipici del sottotetto, senza tuttavia rispettare i requisiti igienico-sanitari e altimetrici per l'abitabilità. Si rende dunque necessario procedere a un adeguamento sia sotto il profilo urbanistico-edilizioe poi sotto il profilo catastale (con presentazione di DOCFA).

Sotto l'aspetto urbanistico, si evidenzia che risulta depositata una pratica edilizia concernente il rifacimento della copertura. Tuttavia, il progetto assentito non prevedeva la realizzazione degli abbaini né il recupero funzionale del sottotetto a fini abitativi. Le opere eseguite si configurano pertanto come interventi eccedenti il titolo autorizzativo rilasciato e potranno essere oggetto di sanatoria edilizia, qualora sussistano i presupposti di doppia conformità (allo stato attuale e alla normativa vigente al momento della realizzazione).

Iter tecnico per la regolarizzazione

Piano Terra – Garage e altre differenze
Sanatoria edilizia e urbanistica

Presentazione istanza di sanatoria edilizia (CILA/SCIA/Permesso in sanatoria) al Comune con relazione tecnica asseverata, progetto degli interventi difformi e documentazione fotografica.

Il garage, essendo stato realizzato senza permesso di costruire, è da considerarsi abuso edilizio: potrà essere sanato solo se rispetta la doppia conformità (normativa vigente oggi e al momento dell'abuso); in caso contrario, il Comune può richiedere la demolizione o il ripristino dello stato legittimo.

Eventuali opere minori (scala, apertura, cortile) vanno regolarizzate nell'ambito della stessa domanda.

Aggiornamento catastale

Dopo la regolarizzazione edilizia, deposito della pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornare la planimetria catastale allo stato regolarizzato.

Piano Primo – Variazioni interne
Aggiornamento catastale

Presentazione istanza di sanatoria edilizia (CILA/SCIA/Permesso in sanatoria) al Comune con relazione tecnica asseverata, progetto degli interventi difformi e documentazione fotografica.

Presentazione della pratica DOCFA per rappresentare la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della consistenza/rendita.

Piano Secondo – Sottotetto ristrutturato
Verifica normativa preliminare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

Analisi tecnica per valutare se il locale può essere riconosciuto come abitazione (regolamento edilizio, RAI, requisiti igienico-sanitari e altezze). Attualmente non può essere riconosciuto come abitazione non rispettando i RAI (rapporto aereoilluminanti).

Sanatoria edilizia/Ripristino

Se sanabile, domanda di sanatoria edilizia per cambio d'uso da sottotetto a residenziale, con relazione asseverata, elaborati progettuali e verifica doppia conformità.

Se non sanabile per mancato rispetto requisiti, dovrà essere ripristinata la destinazione originaria (locale accessorio, soffitta/deposito).

Aggiornamento catastale

Dopo la definizione urbanistica, DOCFA per censimento nella giusta categoria: come abitazione se regolarizzata (attualmente non risulta possibile), come soffitta (C/2, accessorio) che è la destinazione urbanistica più corretta.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si trova in ottimo stato e attualmente abitato.

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stato di conservazione
L'unità immobiliare si presenta in condizioni conservative complessivamente buone, con alcune criticità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

localizzate che rendono opportuni interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione parziale, in particolare negli ambiti impiantistico e strutturale.

Interni
I pavimenti interni, realizzati in graniglia, non mostrano segni di usura evidente e risultano funzionali e in ottime condizioni. Gli intonaci interni sono in ottimo stato, così come le porte interne in massello, che risultano integre e perfettamente funzionanti.

Gli infissi esterni sono di tipo tradizionale, privi di taglio termico, e sono dotati di persiane anch'esse datate. Nonostante l'età, si presentano in buone condizioni, senza danni evidenti né necessità di sostituzione immediata.

Impianti
L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da una caldaia a gas 28 kW, installata sul cortile interno. La caldaia alimenta i bagni del piano primo e della soffitta, nonché la cucina, risultando funzionante e adeguata alle esigenze dell'immobile. Non è presente alcun boiler elettrico.
Sono presenti caloriferi alimentati a gas ed indipendenti, tuttavia risultano non funzionanti e di tipo piuttosto datato. Analogamente, sono presenti pompe di calore non operative.

Servizi igienici
Nel piano terra è ubicato un servizio igienico sotto il vano scala che collega il piano primo al piano terra dal cortile interno. Al piano primo sono presenti due bagni: uno completo, destinato alla zona giorno, e uno ricavato sotto la scala che porta alla soffitta, utilizzato come lavanderia. Entrambi sono in buone condizioni d'uso, dotati di doccia, lavabo, bidet e WC, tutti funzionanti e non soggetti a sostituzione.

Nel sottotetto sono presenti due ulteriori servizi igienici completi, anch'essi perfettamente funzionanti.

Facciata
La facciata esterna si presenta in uno stato manutentivo sufficiente, con alcune criticità localizzate quali distacchi di intonaco, fessurazioni e altri segni di degrado visibili. Sarebbe opportuno prevedere interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle superfici compromesse.

Impianto elettrico
Non è disponibile la documentazione di conformità dell'impianto elettrico alle normative vigenti. Si raccomanda una verifica tecnica da parte di un professionista abilitato, con eventuale adeguamento normativo. L'immobile è dotato di due contatori separati, che servono rispettivamente il piano terra e il piano primo, distinto dal sottotetto.

Criticità strutturale
Non sono riscontrabili criticità strutturali significative, ad eccezione di un locale realizzato senza titolo edilizio al piano terra, attualmente messo in sicurezza mediante puntellatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da uno dei debitori (**** Omissis ****) e dai suoi due figli ; dai genitori e dalla sorella del debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/04/1972** al **15/04/2008**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Salvatore Maniga	17/04/1972	327249	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sassari	22/04/1972	1849	
Dal **15/04/2008** al **17/12/2010**	**** Omissis ****	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PISANO ALBERTO	15/04/2008	8041	4298
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Sassari	28/04/2008	7059	4749
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/12/2010**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PISANO ALBERTO	17/12/2010	10881	6527
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Sassari	17/12/2010	22175	13419
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Benetutti Foglio 19 Particella 127 Sub. 2 Particella 127 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 17/12/2010 Numero di repertorio 10881/6527 Notaio PISANO ALBERTO Sede OZIERI (SS) trascritto il 23/12/2010 nn. 22175/13419 da potere di **** Omissis **** a BENETUTTI (SS) Codice fiscale [redacted]

Il Sig. **** Omissis ****,si è attribuito la piena proprietà bene personale degli immobili Benetutti Foglio 19 Particella 127 Sub. 2 Particella 127 Sub. 1 con atto di divisione del 15/04/2008 Numero di repertorio 8041/4298 Notaio **** Omissis **** Sede OZIERI (SS) trascritto il 28/04/2008 nn. 7059/4749 da comproprietà con **** Omissis **** [redacted]

Ai comproprietàari la propria quota di spettanza è pervenuta ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL **** Omissis ****, NOTAIO IN SASSARI,IN DATA 17 APRILE 1972 (REP.N.327249), REGISTRATO A SASSARI IL 22 APRILE 1972 AL N.1849

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di SASSARI aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A Firmato Da: VINCENZO CALDERINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6344
  GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a OZIERI (SS) il 27/12/2010
  Reg. gen. 22321 - Reg. part. 6204
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 100,00 %
  Rogante: Notaio PISANO ALBERTO
  Data: 17/12/2010
  N° repertorio: 10882
  N° raccolta: 6528

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

Note: ISCRIZIONE NN. 22321/6204 del 27/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A Firmato Da: **** Omissis **** Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6344 GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17/12/2010 Numero di repertorio 10882/6528 Notaio **** Omissis **** Sede OZIERI (SS) A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI Codice fiscale 01564560900 contro **** Omissis **** Nato il [redacted] ** Omissis **** [redacted] capitale € 150.000,00 Total [redacted].000,00 Durata 30 anni Grava su Benetutti Foglio 19 Particella 127 Sub. 2 Particella 127 Sub. 1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NUORO Sede NUORO il 16/05/2025
  Reg. gen. 8367 - Reg. part. 6526
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: TRASCRIZIONE NN. 8367/6526 del 16/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/05/2025 Numero di repertorio 425 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NUORO Sede NUORO A favore di LOIRA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 16616491003 (Richiedente: LOIRA SPV S.R.L. VIA CURTATONE, 3 ROMA), contro **** Omissis **** Grava su Benetutti Foglio 19 Particella 127 Sub. 2 Particella 127 Sub. 1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima ricade nella Zona B2 del Piano Urbanistico Comunale di Benetutti (Preliminare) - Zone di completamento residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Licenza edilizia prot. 2157 del 04/09/1972
- Rinnovo licenza edilizia Prot. 1918 pratica 53/75 del 09/10/1975
- Pratica edilizia 45bis/91 - prot 1806/91 autorizzazione n° 13/91
- Abitabilità n. 2220 del 08/09/1973

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

Non esiste un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Benetutti (SS) - Via Caduti in Guerra, 11, 07010 Benetutti SS, piano T-1-2
  Il compendio immobiliare è acquistato nel Comune di Benetutti, in via Caduti in Guerra n. 11, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano e nelle immediate vicinanze della via Roma, a breve distanza dai principali servizi pubblici e commerciali (municipio, scuole, attività commerciali di vicinato, parcheggi pubblici). L'area risulta servita da infrastrutture urbane primarie e secondarie e protetta da edilizia residenziale di tipologia analoga. Il bene oggetto di valutazione comprende l'intero fabbricato, articolato come segue: appartamento al primo piano, costituito da soggiorno-sala, salotto, pranzo, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e accessori. L'unità confina con via Caduti in Guerra, via Roma e propriet [redacted] salvo altri. Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, piano 1, rendita catastale euro 426,08. magazzino al piano terra con annesso cortile, superficie complessiva circa 160 m², confinante con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà **** Omissis ****, salvo altri. Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 1, categoria C/2, classe U, superficie 160 m², piano T, resa catastale euro 520,59. locale sottotetto (soffitta), in origine non abitabile e non censito autonomamente presso il Catasto Fabbricati, oggi ristrutturato e utilizzato come abitazione/mansarda. Il locale dispone di impianto elettrico dedicato e di contatore separato rispetto all'unità principale. Si precisa che, pur essendo adibito a uso abitativo, il locale mantiene la classificazione catastale di sottotetto/soffitta in quanto non accatastato come unità residenziale autonoma. L'intero fabbricato gode di buona accessibilità carrabile e pedonale ed è situato in una zona residenziale centrale, dotata di parcheggi pubblici e di servizi essenziali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 127, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 127, Sub. 1, Categoria C2Valore di stima del bene: € 209.000,00
  Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA)

  Metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n. caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale .

  Il principio di base, l'indifferenza: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

determinato il prezzo di compravendita di immobili simili".

Le fasi del MCA

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita)
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione ovvero delle caratteristiche che maggiormente influenzano il prezzo
-stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione
-valutazione e determinazione dei "prezzi corretti"
-sintesi e verifica estimativa.

Si allega il prospetto di calcolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Benetutti (SS) - Via Caduti in Guerra, 11, 07010 Benetutti SS, piano T-1-2	408,07 mq	512,17 €/mq	€ 209.000,00	100,00%	€ 209.000,00
				Valore di stima:	€ 209.000,00

Valore di stima: € 209.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione istanza di sanatoria edilizia (CILA/SCIA/Permesso in sanatoria/Accertamento di conformità)	3.000,00	€
Presentazione della pratica DOCFA - Piano terra	1.000,00	€
Presentazione della pratica DOCFA - Piano primo	1.000,00	€
Presentazione della pratica DOCFA - Piano secondo	1.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 203.000,00**

Iter tecnico per la regolarizzazione

Piano Terra – Garage e altre differenze
Sanatoria edilizia e urbanistica

Presentazione istanza di sanatoria edilizia (CILA/SCIA/Permesso in sanatoria) al Comune con relazione tecnica asseverata, progetto degli interventi difformi e documentazione fotografica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

Il garage, essendo stato realizzato senza permesso di costruire, è da considerarsi abuso edilizio: potrà essere sanato solo se rispetta la doppia conformità (normativa vigente oggi e al momento dell'abuso); in caso contrario, il Comune può richiedere la demolizione o il ripristino dello stato legittimo.

Eventuali opere minori (scala, apertura, cortile) vanno regolarizzate nell'ambito della stessa domanda.

Aggiornamento catastale

Dopo la regolarizzazione edilizia, deposito della pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate per aggiornare la planimetria catastale allo stato regolarizzato.

Piano Primo – Variazioni interne
Aggiornamento catastale

Presentazione istanza di sanatoria edilizia (CILA/SCIA/Permesso in sanatoria) al Comune con relazione tecnica asseverata, progetto degli interventi difformi e documentazione fotografica.

Presentazione della pratica DOCFA per rappresentare la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica della consistenza/rendita.

Piano Secondo – Sottotetto ristrutturato
Verifica normativa preliminare

Analisi tecnica per valutare se il locale può essere riconosciuto come abitazione (regolamento edilizio, RAI, requisiti igienico-sanitari e altezze). Attualmente non può essere riconosciuto come abitazione non rispettando i RAI (rapporto aereoilluminanti).

Sanatoria edilizia/Ripristino

Se sanabile, domanda di sanatoria edilizia per cambio d'uso da sottotetto a residenziale, con relazione asseverata, elaborati progettuali e verifica doppia conformità.

Se non sanabile per mancato rispetto requisiti, dovrà essere ripristinata la destinazione originaria (locale accessorio, soffitta/deposito).

Aggiornamento catastale

Dopo la definizione urbanistica, DOCFA per censimento nella giusta categoria: come abitazione se regolarizzata (attualmente non risulta possibile), come soffitta (C/2, accessorio) che è la destinazione urbanistica più corretta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

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 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Andrea

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Benetutti (SS) - Via Caduti in Guerra, 11, 07010 Benetutti SS, piano T-1-2

  Il compendio immobiliare è acquistato nel Comune di Benetutti, in via Caduti in Guerra n. 11, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano e nelle immediate vicinanze della via Roma, a breve distanza dai principali servizi pubblici e commerciali (municipio, scuole, attività commerciali di vicinato, parcheggi pubblici). L'area risulta servita da infrastrutture urbane primarie e secondarie e protetta da edilizia residenziale di tipologia analoga. Il bene oggetto di valutazione comprende l'intero fabbricato, articolato come segue: appartamento al primo piano, costituito da soggiorno-sala, salotto, pranzo, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e accessori. L'unità confina con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà [redacted] salvo altri. Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, piano 1, rendita catastale euro 426,08. magazzino al piano terra con annesso cortile, superficie complessiva circa 160 m², confinante con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà **** Omissis ****, salvo altri. Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 1, categoria C/2, classe U, superficie 160 m², piano T, resa catastale euro 520,59. locale sottotetto (soffitta), in origine non abitabile e non censito autonomamente presso il Catasto Fabbricati, oggi ristrutturato e utilizzato come abitazione/mansarda. Il locale dispone di impianto elettrico dedicato e di contatore separato rispetto all'unità principale. Si precisa che, pur essendo adibito a uso abitativo, il locale mantiene la classificazione catastale di sottotetto/soffitta in quanto non accatastato come unità residenziale autonoma. L'intero fabbricato gode di buona accessibilità carrabile e pedonale ed è situato in una zona residenziale centrale, dotata di parcheggi pubblici e di servizi essenziali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 127, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 127, Sub. 1, Categoria C2
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima ricade nella Zona B2 del Piano Urbanistico Comunale di Benetutti (Preliminare) - Zone di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: **€ 203.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Benetutti (SS) - Via Caduti in Guerra, 11, 07010 Benetutti SS, piano T-1-2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 127, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 127, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	408,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si trova in ottimo stato e attualmente abitato.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare è acquistato nel Comune di Benetutti, in via Caduti in Guerra n. 11, in posizione centrale rispetto al tessuto urbano e nelle immediate vicinanze della via Roma, a breve distanza dai principali servizi pubblici e commerciali (municipio, scuole, attività commerciali di vicinato, parcheggi pubblici). L'area risulta servita da infrastrutture urbane primarie e secondarie e protetta da edilizia residenziale di tipologia analoga. Il bene oggetto di valutazione comprende l'intero fabbricato, articolato come segue: appartamento al primo piano, costituito da soggiorno-sala, salotto, pranzo, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e accessori. L'unità confina con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà [redacted] salvo altri. Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, piano 1, rendita catastale euro 426,08. magazzino al piano terra con annesso cortile, superficie complessiva circa 160 m², confinante con via Caduti in Guerra, via Roma e proprietà **** Omissis ****, salvo altri. Dati catastali: Comune di Benetutti, foglio 19, mappale 127, subalterno 1, categoria C/2, classe U, superficie 160 m², piano T, resa catastale euro 520,59. locale sottotetto (soffitta), in origine non abitabile e non censito autonomamente presso il Catasto Fabbricati, oggi ristrutturato e utilizzato come abitazione/mansarda. Il locale dispone di impianto elettrico dedicato e di contatore separato rispetto all'unità principale. Si precisa che, pur essendo adibito a uso abitativo, il locale mantiene la classificazione catastale di sottotetto/soffitta in quanto non accatastato come unità residenziale autonoma. L'intero fabbricato gode di buona accessibilità carrabile e pedonale ed è situato in una zona residenziale centrale, dotata di parcheggi pubblici e di servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato da uno dei debitori (**** Omissis ****) e dai suoi due figli ; dai genitori e dalla sorella del debitore.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA MELONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a5e7a76fc5eecffda95112c0c6746c3