

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coghene Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 09/08/2023, il sottoscritto Arch. Coghene Alessio, con studio in Emiciclo Garibaldi, 24 - 07100 - Sassari (SS), email [acoghene@gmail.com](mailto:acoghene@gmail.com), PEC [alessio.coghene@archiworldpec.it](mailto:alessio.coghene@archiworldpec.it), Tel. 3455042919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2023 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 Alghero (SS) - Via Istria n° 10 B, scala B, piano T (Coord. Geografiche: 40.59517744514627, 8.285673554087335)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano terra mentre Autorimessa e deposito sono ubicati al piano S1. Fanno parte di un complesso residenziale localizzato in Via Istria n.10 B, Cap 07041, è situato all'interno del tessuto urbano del comune Alghero-Fertilia.

L'immobile è distinto al catasto del Comune di Alghero nel Foglio n° 49, mappale n°383 subalterno: n° 89,158,242

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento ad uso civile di abitazione, un magazzino e un'autorimessa. L'appartamento è situato al piano terra ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio-stenditoio e due terrazzini posti rispettivamente sui lati nord e sud. L'immobile comprende al piano seminterrato un magazzino e un'autorimessa, risulta, nel suo complesso ben mantenuto. L'accesso all'immobile avviene per mezzo del portone esterno condominiale munito di apposita serratura; tale accesso avviene sul lato Sud, raggiungibile mediante appositi percorsi pedonali e carrabili.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con Autorimessa e locale deposito/magazzino ubicato a Alghero (SS) - Via Istria n° 10 B, scala B, piano T e S1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio, quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti: visure al catasto fabbricati; planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Si è provveduto alla verifica della documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c. In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo. All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento. Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse. Relativamente al titolo di provenienza si specifica che questo riporta gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale, ovvero: FOGLIO:49, PARTICELLA: 383, SUBALTERNO :89, 158, 242

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

- ad EST: con unità immobiliare facente parte dello stesso complesso immobiliare
- a SUD: con corte comune del complesso immobiliare
- ad OVEST: con unità immobiliare facente parte dello stesso complesso immobiliare
- a NORD: con corte comune del complesso immobiliare



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,00 m	s1
Locale di deposito	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,00 m	s1
Abitazione	94,00 mq	98,00 mq	0,95	93,10 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,70 mq</b>		

I motivi di indivisibilità non dipendono dai casi di cui all'art. 577 c.p.c., all'art. 846 c.c. ed alla L. 3 Giugno 1940, n. 1078; pertanto, il C.T.U., ritiene di non dividere in lotti o frazionare, in quanto, oltre a trattarsi di un'unica unità immobiliare, con annesse pertinenze e garage, risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente; inoltre, si attesta che, lo stesso, è oggetto di pignoramento per intero, e non pro quota.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1978 al 11/10/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 242 Categoria C6

		Cl.1, Cons. 10mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,34 Piano S1
Dal 14/01/1978 al 11/10/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 158 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 MQ Superficie catastale 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 14/01/1978 al 11/10/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 89 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 361,52 Piano T
Dal 11/10/1979 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 242 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,34 Piano S1
Dal 11/10/1979 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 158 Categoria C2, Cons. 5 MQ Superficie catastale 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 11/10/1979 al 14/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 89 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 361,52 Piano T
Dal 14/07/2011 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 242 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,34 Piano S1
Dal 14/07/2011 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 158 Categoria C2, Cons. 5mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 7,75 Piano S1
Dal 14/07/2011 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 383, Sub. 89 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 361,52 Piano T

Come da indagini catastali, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari (si veda Allegato), i beni, oggetto di pignoramento, risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al foglio n°49, particella n°383, sub 89, sub 159 e sub 242

Foglio 49 Particella 383 Subalterno 89:

Indirizzo: Comune di ALGHERO (A192) (SS), VIA ISTRIA n. 10-B Scala B Piano T

Rendita: Euro 361,52

Categoria A/3a (Abitazioni di tipo economico) Classe 2, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 98 m2 Totale escluse aree scoperte b): 94 m2

Foglio 49 Particella 383 Subalterno 158:

Indirizzo: Comune di ALGHERO (A192) (SS), VIA ISTRIA n. 10 Interno 18 Piano S1

Rendita: Euro 7,75

Categoria C/2a (Magazzini e locali di deposito), Classe 1, Consistenza 5 m2

Dati di superficie: Totale: 6 m2

Foglio 49 Particella 383 Subalterno 242:

Indirizzo: Comune di ALGHERO (A192) (SS), VIA ISTRIA n. 10 Interno 16 Piano S1

Rendita: Euro 26,34

Categoria C/6a (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), Classe 1, Consistenza 10 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	383	89		A3	2	5 vani	98 mq	361,52 €	T		
	49	383	158		C2	1	5	6 mq	7,75 €	S1		

	49	383	242		C6	1	10	12 mq	26,34 €	S1	
--	----	-----	-----	--	----	---	----	-------	---------	----	--

### **Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli identificati catastali attuali dell'immobile corrispondono con quelli indicati nell'atto di provenienza; tuttavia, sono presenti delle difformità rispetto all'elaborato grafico riportato nell'attuale planimetria.

Preme infatti evidenziare che lo stato attuale della zona giorno, più precisamente, area cucina/pranzo-soggiorno risulta come un unico grande ambiente, a differenza di quello rappresentato nella planimetria catastale dove l'ambiente cucina e soggiorno sono separati da una porta interna. Si è constatato nella Planimetria un ampliamento della cucina rispetto allo stato autorizzato.

L'area stenditoio risulta uno spazio chiuso delimitato da un infisso di chiusura verso l'esterno. Nel bagno è presente allo stato attuale un muretto di divisione fra il lavabo e il sanitario, inoltre si è rilevata la presenza di un gradino che suddivide l'ambiente del bagno su due livelli di circa 18 cm.

Le difformità dimensionali nella distribuzione della superficie interna degli ambienti vanno ad incidere sulla planimetria interne e della facciata dell'edificio.

### **PATTI**

Sulla scorta di quanto comunicato allo scrivente l'immobile oggetto di esecuzione non è gravato da contratti di locazione o di altro genere attualmente in essere

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta attualmente adibito a residenza e si trova complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

In linea generale, si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone: le caratteristiche di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone; sono assenti tracce di umidità; gli intonaci, i pavimenti e gli infissi sono in buone condizioni (risultano da eseguire piccoli interventi manutentivi di poco conto). L'impianto elettrico risulta datato ma funzionante. La cucina risulta munita di bombola del gas. Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, pur avendo riscontrato il loro perfetto funzionamento, non è dato sapere se necessitano di





adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Risulta essere occupato dal Sig, Fausto Farinelli (esecutato), la compagna e la loro figlia.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---



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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Sassari il 20/07/2011  
Reg. gen. 11168 - Reg. part. 2113  
Importo: € 304.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 152.000,00  
Data: 14/07/2011  
N° repertorio: 255415  
N° raccolta: 23915
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Sassari il 13/05/2013  
Reg. gen. 6640 - Reg. part. 599  
Importo: € 95.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 75.195,56

Data: 03/05/2013

N° repertorio: 576

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Sassari il 27/01/2017

Reg. gen. 1103 - Reg. part. 145

Importo: € 315.139,40

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 157.569,70

Data: 18/01/2017

N° repertorio: 2208

N° raccolta: 10217

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2011  
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 7545
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 27/12/2013  
Reg. gen. 16989 - Reg. part. 12762  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 11/04/2014  
Reg. gen. 3990 - Reg. part. 3197  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 18/01/2023  
Reg. gen. 763 - Reg. part. 591  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NORMATIVA URBANISTICA

La documentazione richiesta indicata al presente punto (mappa) è stata estrapolata presso l'Ufficio di edilizia provata del Comune di Alghero, ed allegata alla relazione tecnica d'Ufficio.

La costruzione della quale fa parte l'unità immobiliare in argomento, all'interno del vigente Piano Particolareggiato del comune di Alghero, che risale al 31 Ott 2003, ricade all'interno di una zona classificata come Subsistema ambito B1- residenziale, ed è disciplinata nelle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del comune di Alghero.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Secondo la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico di Alghero La Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 18/9/1974 con Licenza Edilizia N 77/74, a seguire è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia in data 10/11/1975 con Licenza Edilizia N 103/74 per il completamento dei lavori. I lavori sono stati iniziati in data 16/09/1974 prot n. 607, e ultimati in data 22/11/1978. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori venne depositata l'autorizzazione di abitabilità / agibilità N 5/79 con decorrenza dal 12/12/1978.



### **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.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Alghero il giorno 14 Novembre 2023 alle h 16:00, vengono constatate delle difformità tra lo stato attuale della Planimetria Catastale e lo stato autorizzato/concessionato. Secondo la documentazione in atti i lavori in data 18/09/1974 prot n. 607 venne depositata l'attestazione di abitabilità/agibilità e la contestuale comunicazione di fine lavori in data 12/11/1978. Dal confronto dello stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abitativi è emerso che sono presenti delle difformità dimensionali nella distribuzione degli spazi interni, rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti, e nella cubatura

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.206,81



Il C.T.U. ha inoltrato, in data 24/11/2023, richiesta, a mezzo PEC, all'amministratore del condominio il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (la quale non ha dato seguito alla mail) per avere le seguenti informazioni: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;  
l'importo di spese straordinarie già deliberate;  
l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia  
copia del regolamento di condominio le parti in comune e la caratura millesimale e autorizzazione o concessione amministrativa e certificato di agibilità.

Di seguito le risposte ai quesiti qui sopra elencati:

- 1)oneri condominiali: l'importo delle spese condominiali dovute sino alla data attuale sono pari ad €.3.206,81;
- 2)le spese di gestione annuali, a preventivo ammontano a circa €.500,00;
- 3)non sono state deliberate spese straordinarie;
- 4)la copia del regolamento del condominio è custodita presso il Condominio;
- 5)le parti in comune riguardano tutte le aree esterne e la zona sotto i palazzi e i suoi millesimi di proprietà sono pari a 10,65/1000;
- 6)L'amministratore di condominio non è in possesso del certificato di agibilità e concessione edilizia relativo all'immobile in oggetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con Autorimessa e locale deposito/magazzino ubicato a Alghero (SS) -

Via Istria n° 10 B, scala B, piano T e S1

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale, sito in Fertilia, frazione del comune di Alghero, in Via Istria n.10 B, Cap 07041. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento ad uso civile di abitazione, di un magazzino e un'autorimessa. L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio-stenditoio e due terrazzini posti, rispettivamente, sui lati nord e sud. L'immobile comprende al piano seminterrato un magazzino e

un'autorimessa, risulta, nel suo complesso ben mantenuto. L'accesso all'immobile esecutato avviene per mezzo del portone esterno condominiale munito di apposita serratura; tale accesso avviene sul lato Sud, raggiungibile mediante appositi percorsi pedonali e carrabili.

L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 383, Sub. 89, Categoria A3 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 158, Categoria C2 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 242, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: € 154.720,00



A seguito d'indagine di mercato svolta dallo scrivente presso l'agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni immobiliari) e Agenzie immobiliari operanti in Alghero si è rilevato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq. nel primo semestre 2023 praticato per compravendite d'immobili adibiti ad abitazione del tipo economico, come l'immobile in questione, in un normale stato di conservazione ubicati in zona suburbana/Fertilia nel Comune di Alghero, varia da un valore di euro 1.600,00/mq a euro 2.000,00/mq con un valore medio di euro 1.800,00 al mq.

Considerate le difformità sia nella distribuzione degli spazi interni e nella cubatura rispetto allo stato autorizzato (evidenziate nei paragrafi precedenti) si è deciso di tenere come base tale prezzo unitario di € 1.600,00 al mq, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame:

- diverso valore posizionale
- diverse caratteristiche tecnico costruttive
- grado d'obsolescenza tecnologica e funzionale del bene da valutare
- grado di vetustà del bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con autorimessa e deposito Alghero (SS) - Via Istria n° 10 B, scala B, piano T, piano S1	96,70 mq	1.600,00 €/mq	€ 154.720,00	100,00%	€ 154.720,00
<b>Valore di stima:</b>					€ 154.720,00

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 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Coghene Alessio



## ELENCO

Arch. Coghene Alessio

## ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLNImmobilabile\_Autorimessa\_Deposito (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali\_Immobilabile\_Autorimessa\_Deposito (Aggiornamento al 13/11/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Cronostoria Catastale\_Immobilabile\_Autorimessa\_Deposito (Aggiornamento al 04/01/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Copia Concessione Edilizia (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Abitabilità (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riepilogo Bando d'Asta (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 05/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento con Autorimessa e locale deposito/magazzino ubicato a Alghero (SS) - Via Istria n° 10 B, scala B, piano T e S1

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale, sito in Fertilia, frazione del comune di Alghero, in Via Istria n.10 B, Cap 07041. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento ad uso civile di abitazione, di un magazzino e un'autorimessa. L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio-stenditoio e due terrazzini posti, rispettivamente, sui lati nord e sud. L'immobile comprende al piano seminterrato un magazzino e un'autorimessa, risulta, nel suo complesso ben mantenuto. L'accesso all'immobile esecutato avviene per mezzo del portone esterno condominiale munito di apposita serratura; tale accesso avviene sul lato Sud, raggiungibile mediante appositi percorsi pedonali e carrabili.

L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 383, Sub. 89, Categoria A3 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 158, Categoria C2 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 242, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: € 154.720,00

Destinazione urbanistica: La documentazione richiesta indicata al presente punto (mappa) è stata estrapolata presso l'Ufficio di edilizia provata del Comune di Alghero, ed allegata alla relazione tecnica d'Ufficio. La costruzione della quale fa parte l'unità immobiliare in argomento, all'interno del vigente Piano Particolareggiato del comune di Alghero, che risale al 31 Ott 2003, ricade all'interno di una zona classificata come Subsistema ambito B1- residenziale, ed è disciplinata nelle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del comune di Alghero.

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2022 DEL R.G.E.

---

### LOTTO UNICO

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alghero (SS) - Località Fertilia Via Istria n° 10 B, scala B, piano T,S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 383, Sub. 89, Categoria A3 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 158, Categoria C2 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 242, Categoria C6	<b>Superficie</b>	96,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In linea generale, si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone: le caratteristiche di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone; sono assenti tracce di umidità; gli intonaci, i pavimenti e gli infissi sono in buone condizioni (risultano da eseguire piccoli interventi manutentivi di poco conto). L'impianto elettrico risulta datato ma funzionante. Risulta assente l'impianto a metano; la cucina risulta munita di bombola di gas. Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, pur avendo riscontrato il loro perfetto funzionamento, non è dato sapere se necessitano di adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto fa parte di un complesso residenziale, sito in Fertilia, frazione del comune di Alghero, in Via Istria n.10 B, Cap 07041. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento ad uso civile di abitazione, di un magazzino e un'autorimessa. L'appartamento è situato al piano rialzato ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio-stenditoio e due terrazzini posti, rispettivamente, sui lati nord e sud. L'immobile comprende al piano seminterrato un magazzino e un'autorimessa, risulta, nel suo complesso ben mantenuto. L'accesso all'immobile esecutato avviene per mezzo del portone esterno condominiale munito di apposita serratura; tale accesso avviene sul lato Sud, raggiungibile mediante appositi percorsi pedonali e carrabili. L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 383, Sub. 89, Categoria A3 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 158, Categoria C2 - Fg. 49, Part. 383, Sub. 242, Categoria C6.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Risulta essere occupato dal Sig, **** Omissis **** (esecutato), la compagna e la loro figlia.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it