

TRIBUNALE DI SASSARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Nr. 169/11 Registro Esecuzioni

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice: Dott.ssa MARIA GRIXONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Geom. MARINA GAVINI

effettuare il sopralluogo per il giorno 20/03/2013 alle ore 10,30. Al sub **XX** (appartamento) risulta residente la Signora **XXXXXXXXXXXXXX** (comproprietaria) come da certificato di residenza che mi è stato fornito (All.2) e che al momento del sopralluogo era assente in quanto come detto prima fuori sede per motivi di lavoro. La visita si è svolta alla presenza della Signora **XXXXXXXXXXXXXX**, comproprietaria e sorella della suddetta residente nell'immobile.

- alle ore 10,30 del 27/02/2013 il sopralluogo presso l'area urbana ubicata nel Comune di Sassari, **XXXXXXXXXXXXXX**, individuata in catasto al foglio **XX** Mappale **XXXX** sub **XX** (ex **XXXX** sub **XXX**).

Nel corso dei sopralluoghi si è proceduto ad un'ispezione visiva generale dei luoghi, al rilievo planimetrico degli immobili, al rilievo fotografico degli stessi e alla stesura dei verbali di sopralluogo (All. 3-3a)

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di

cantina;

7) quota 1/2 censito al C.F. del Comune di Alghero (SS) al Fg. XX Mapp. XX sub XXX – posto auto coperto;

UNITA NEGOZIALE 2:

8) quota intera censito al C.F. del Comune di Sassari (SS) al Fg. XXX Mapp. XXXX sub XX (ex XXXX sub XXX) – area urbana - cortile;

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

a) TRASCRIZIONI CONTRO XXXXXXXXXXXX, nato a Alghero (SS) il 24/09/19XX, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale **A FAVORE** "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

1. IPOTECA VOLONTARIA a rogito dr. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 09/03/2004 repertorio n. XX387/20063 trascritto il 11/03/2004 registro generale n. 3684; registro particolare n. 591;

b) TRASCRIZIONI CONTRO XXXXXXXX XXXXX, nato a Alghero (SS) il 24/09/1953, proprietario per la quota di 1/2 **A FAVORE** "Comune di Alghero" con sede in Alghero (SS) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

1. Scrittura privata – Costituzione di vincolo di destinazione a rogito dr. XXXXXXXXXXXX in data 05/04/2004 repertorio n. XX638 trascritto il 22/05/2004 registro generale n. 8865; registro particolare n. 6366;

c) TRASCRIZIONI CONTRO XXXXXXXX XXXXX, nato a Alghero (SS) il 24/09/1953, proprietario per la quota di 1/2 **A FAVORE** "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

1. Ipoteca Volontaria per concessione garanzia di mutuo – Ipoteca in Rinnovazione a



1. Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale giudiziario sede Alghero in data 19/05/2011 repertorio n. XXXX trascritto il 10/06/2011 registro generale n. XXXX; registro particolare n. XXXX;

E' stata inoltre effettuata una ispezione telematica per verificare nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che è risultata negativa.

QUESTITO DUE - "Descrizione del bene"

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero, civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

I beni oggetto di stima sono costituiti da piu immobili che vengono di seguito descritti:

BENI SITI IN COMUNE DI ALGHERO

VIA XXXXXXXXX-VIA XXXXX

1) APPARTAMENTO sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXXX XXXXX, piano 3-4, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub 53 (ex sub 33 e 51), cat. A/3, classe 2, vani 12, rendita € 867,65, intestato XXXXXXXXX XXXXX, nato ad [REDACTED] proprietà per 2/4, XXXXXXXXX

Terrazzi	Mq. 70,50	Coefficiente Omogeneizzante	0,30	Mq. 21,15
Totale Superfici				Mq. 259,60

Appare realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, tamponature e tramezzi interni in laterizio, solai in laterocemento, intonaci di tipo civile, infissi esterni in PVC laccato bianco con doppi vetri 6/12/6, interni in legno massello, entrambi di buona fattura. Il pavimento e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di monocottura 30x30 cm e 15x15 cm. La scala di collegamento interna tra i due piani è in legno massello. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, alimentato a gasolio, con caldaia posizionata nel terrazzo, così come anche l'impianto di acqua calda sanitaria, supportato anche da boiler elettrico per le emergenze. Sono presenti sia nella cucina al piano terzo che nella camera ospiti al piano quarto dei condizionatori. L'immobile è dotato di impianto elettrico sufficientemente distribuito. All'attualità non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità dell'impianto su indicato.

Si presenta in buono stato di conservazione, non sono presenti danni strutturali evidenti e non necessita di opere di ripristino interne. Si rileva inoltre che anche le facciate dello stabile cui fa parte l'appartamento sono in buone condizioni di conservazione.

2) CANTINA sita in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub XX, cat. C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita € 9,30, intestato XXXXXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, confinante con altra unità immobiliare, con B.C.N.C. e per i restanti due lati con cortile condominiale.

Altezza interna ml 2.25, con aerazione diretta, a cui si accede da uno spazio condominiale carrabile.

4) MAGAZZINO sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub XX, cat. C/2, classe 1, consistenza 116 mq, rendita € 179,73, intestato XXXXXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, confinante con la via XXXXX, con vano scale e altra unità immobiliare e per i restanti due lati con cortile condominiale.

Il magazzino si trova al piano seminterrato dello stesso stabile di cui al punto 1.

L'ingresso al magazzino può avvenire attraverso porta d'ingresso posta nel vano scale o direttamente dal cortile di proprietà comune.

E' composto da un unico vano con due piccoli servizi igienici di cui uno con finestra di aereazione. Nel locale sono presenti due finestre di aereazione e una porta di accesso direttamente sul cortile. Così come da planimetria catastale allegata (All.5d) e documentazione fotografica "4".

L'altezza interna del locale è di ml 2.25.

L'unità su descritta porge una *superficie non residenziale (magazzino)* pari a mq. 111,00

Dalla restituzione grafica dei dati metrici acquisiti durante il sopralluogo è stato possibile determinare la consistenza equivalente dell'intero immobile, necessaria al fine del calcolo del suo più probabile valore di mercato, così di seguito riportata:

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA

Piano Seminterrato	Mq. 130,80	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 130,80
Totale Superfici				Mq. 130,80

Realizzato con tamponature e tramezzi interni in laterizio, solai in laterocemento, intonaci di tipo civile, infissi esterni in legno, portoncino d'ingresso metallico. Pavimento e rivestimenti realizzati in piastrelle di monocottura. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente un condizionatore. L'immobile è dotato di

L'altezza interna dell'appartamento è di ml 2.90.

L'unità su descritta porge una *superficie utile* complessiva di mq. 81,00 e di una Superficie non Residenziale (terrazzi - ballatoi) pari a mq. 14,90

Dalla restituzione grafica dei dati metrici acquisiti durante il sopralluogo è stato possibile determinare la consistenza equivalente dell'intero immobile, necessaria al fine del calcolo del suo più probabile valore di mercato, così di seguito riportata:

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA

Piano Rialzato	Mq. 95,45	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 95,45
Terrazzi-Veranda	Mq. 14,90	Coefficiente Omogeneizzante	0,30	Mq. 4,50
Totale Superfici				Mq. 99,95

Appare realizzato con struttura portante intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, tamponature e tramezzi interni in laterizio, solai in laterocemento, intonaci di tipo civile, infissi esterni ed interni in legno, infissi della veranda in cucina in alluminio, infissi del terrazzo della sala doppia porta in alluminio e cancellata in ferro. Il pavimento e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di monocottura. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato, alimentato a gasolio con radiatori in alluminio. Nella sala è presente un condizionatore. L'immobile è dotato di impianto elettrico sufficientemente distribuito.

All'attualità non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità dell'impianto su indicato.

Si presenta in buono stato di conservazione, non sono presenti danni strutturali evidenti e non necessita di opere di ripristino interne. Si rileva inoltre che anche le facciate dello stabile cui fa parte l'appartamento sono in buone condizioni di conservazione.

6) CANTINA sita in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXX n. XX, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XX sub XXX, cat. C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita € 4,65, intestato XXXXXXXX

Così come da planimetria catastale allegata (All.5g), planimetria concessionata (All. 6) e documentazione fotografica 7.

Caratteristiche della zona

La zona in cui sono ubicati i su elencati beni è Fertilia una frazione del Comune di Alghero da cui dista 6 km. Si affaccia sul mare ed è dotata di spiaggia e di un porto turistico. E' una frazione completamente urbanizzata e servita da mezzi pubblici che la collegano con il centro città, sono presenti poste, banca, farmacia, guardia medica, scuole, supermercati, edicola, alberghi, campeggi, ristoranti/pizzerie e bar.

Inoltre è una zona altamente turistica, posta a 5,7 km dall'aeroporto di Alghero-Fertilia "Riviera del Corallo".

BENI SITI IN COMUNE DI SASSARI

8) AREA CORTILIZIA sita in Comune di Sassari, XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio XX Particella XXXX sub XX (ex XXXX sub XXX), Cat. area urbana, consistenza 120 mq, intestato XXXXXXXXXXX XXXXX nato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Superficie pari a circa 120,00 mq.

Detta area destinata a cortile di proprietà è ubicata nel piano terra di un grosso complesso edilizio a destinazione industriale artigianale. Così come da planimetria catastale allegata (All. 5h)

Caratteristiche della zona

La zona in cui è ubicata la su detta area cortilizia si trova nella zona industriale di Sassari (XXXXXXXX XXXXXXXX), ben collegata sia al centro della città che alla principale arteria di comunicazione dell'isola S.S. 131. E' inserita in un contesto di edifici industriali e commerciali, con diversi punti di ristoro e servizio bar, sono presenti poste, banca, farmacia,

QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

si rileva che la situazione catastale, relativamente al cespite identificato al Fg. XX Mapp. XX sub XX ubicato in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXX n°XXX, differisce leggermente da quella reale solo per le piccole variazioni interne che comunque non alterano: la consistenza e la relativa rendita catastale, nonché la destinazione d'uso.

Pertanto non si ritiene necessario procedere ad una variazione catastale.

Per quanto riguarda i restanti cespiti si conferma la conformità catastale allo stato dei luoghi.

Dalla documentazione catastale acquisita si evince che il sub. XX e sub XX del Fg. XX, Mapp. XXX – Comune di Alghero relativi all'unità immobiliare sita nella Via XXXXXXXX, come identificata al decreto di pignoramento, all'attualità risultano essere soppressi catastalmente, originando il sub XX del Fg. XX Mapp. XXX.

Altresì, il sub. XXX del Fg. XXX, Mapp. XXXX, all'attualità risulta soppresso catastalmente, originando il sub 52 del Fg. 69 Mapp. XXXX.

QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I BENI SITI IN COMUNE DI ALGHERO (descritti ai punti 1.2.3.4.5.6.7 del quesito 2) ricadono nel P.R.G.C. del Comune di Alghero in zona urbanistica B, (come da stralcio P.R.G. All. 7), con destinazione d'uso residenziale, normata dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che si allega (All.8).

IL BENE SITO NEL COMUNE DI SASSARI (descritto al punto 8 del quesito 2) ricade in zona urbanistica D, sottozona D2.1, ambito 25 del P.R.G. del Comune di Sassari (All. 9) normata dal Piano Particolareggiato di XXXXX XXXXX mentre per quanto riguarda il PUC in zona urbanistica D2.2. *insediamenti produttivi e artigianali*, (All.10) normata

del 06/02/1979.

A seguito di sopralluogo si è potuta constatare una difformità con la su detta Licenza edilizia, nella diversa distribuzione degli spazi interni, difformità che è sanabile ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/1985.

Altresì dal sopralluogo eseguito si è potuto constatare la difformità prospettica inerente il posizionamento e il numero delle finestre ubicate sia nel prospetto principale, sia nel prospetto posteriore.

Si fa presente inoltre che nel terrazzo della cucina dietro al grigliato in laterizio è stata realizzata in assenza di concessione edilizia una chiusura del medesimo con struttura in alluminio e vetro, creando pertanto un vano con suddiviso con n° due ambienti con destinazione dispensa e bagno. Il tutto meglio evidenziato nella planimetria dello stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta (All.12).

BENI SITI IN COMUNE DI SASSARI

Relativamente al bene censito nel Comune di Sassari Fg. XXX Mapp. XXXX, sub XX sito in XX XXXXX XXXXX, non è possibile constatare la conformità urbanistica o meno in quanto in seguito alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sassari, non è stato possibile risalire alle Concessioni o Autorizzazioni Edilizie.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati possono costituire ciascuno un lotto di vendita.

Ritengo che vista la scarsa richiesta di acquisto di cantine e posti auto nel Comune di

268.66.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] proprietà per 2/4,
XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, XXXXXXXX
XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4.

LOTTO 2 - costituito da:

QUOTA PARTE di 1/2 magazzino sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via
XXXXXXXX XXXXX, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al
Foglio XX Particella XXX sub XX, cat. C/2, classe 1, consistenza 116 mq, rendita €
179,73.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] proprietà per 2/4,
XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, XXXXXXXX
XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4.

Confinante con la via XXXXX, con vano scale e altra unità immobiliare e per i restanti
due lati con cortile condominiale.

LOTTO 3 - costituito da:

QUOTA PARTE di 1/2 dell'appartamento sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via
XXXXXXn.XXX, piano rialzato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX
Particella XX sub XX, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] proprietà per 2/4,
XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4, XXXXXXXX
XXXXXXXX, nata a [REDACTED] proprietà per 1/4.

Confinante per due lati con altre unità immobiliari e per i restanti due lati con cortile
condominiale.

QUOTA PARTE di 1/2 della cantina sita in Comune di Alghero, località Fertilia, via
XXXXXXn. 10, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio

eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobile descritti ai punti 1.2.3.4.5.6.7 del quesito 2, sono stati pignorati pro quota, mentre quello descritto al punto 8 del quesito 2 è pignorato per intero. Si procede quindi alla stima degli immobili, specificando altresì che un eventuale divisione ne impedirebbe il razionale ed effettivo utilizzo.

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica)

si è accertato che gli immobili ubicati nel comune di Alghero non sono in piena proprietà, risultano occupati:

- l'appartamento di via XXXXXXXX dal Signor XXXXXXXX XXXXX e dalla figlia XXXXXXXX XXXXXXXX proprietari dell'immobile il primo per la quota di 2/4 e la seconda per la quota di 1/4;

data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Per il calcolo del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo della stima sintetica comparativa in base al criterio del valore di mercato, confrontando il costo a metro quadro di superficie commerciale lorda, con quello di immobili di analoghe caratteristiche, sulla base degli attuali prezzi di compravendita della zona, così come anche confermato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (OMI).

Il valore dell'immobile (V_m) sarà quindi calcolato moltiplicando il prezzo di compravendita a metro quadro di superficie commerciale lorda (P_m) per la superficie commerciale lorda totale (S_{cl}), secondo la seguente formula:

$$V_m = P_m \times S_{cl}$$

PREZZO DI COMPRAVENDITA A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (P_m)

LOTTO 1)

Appartamento Via XXXXXXXXX-Via XXXXX

sito in Comune di Alghero, località Fertilia, piano 3-4, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub XX (ex sub XX e XX).

Dalle indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (All. 13), si è potuto rilevare che per immobili di analoghe caratteristiche (abitazioni civili), gli attuali prezzi di compravendita in zona oscillano tra 1 800,00 €/mq e 2 200,00 €/mq.

Tenuto conto delle buone caratteristiche complessive dell'appartamento, della zona turistica, del buon livello dei servizi nella zona in cui l'immobile è ubicato, comprendenti infrastrutture di trasporto pubblico e varie attività commerciali, del

una zona turistica, con un buon livello di servizi, comprendenti infrastrutture di trasporto pubblico e varie attività commerciali, non ha un grande valore di mercato vista la scarsa richiesta. Per tanto, visto anche il medio stato di conservazione e manutenzione, può assumersi un valore di riferimento per l'appartamento in oggetto, di € 450,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.

 Prezzo di compravendita a metro quadro (P_m) = € 450,00
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE (SCL)

La superficie commerciale è stata misurata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali e fino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà.

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

Piano Seminterrato	Mq. 9,20	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 9,20
Totale Superfici				Mq. 9,20

VALORE DELL'IMMOBILE (V_m)

In definitiva il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 450,00 \times 9,20 = 4.140,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 4.150,00**

Posto auto scoperto Via XXXXXXXXX-Via XXXXX

sito in Comune di Alghero, località Fertilia, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub XX

Dalle indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare, si è potuto rilevare che per immobili di analoghe caratteristiche, gli attuali prezzi di compravendita in zona oscillano tra i 500,00 €/mq e 800,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche complessive dell'area cortilizia destinata a posto auto, che anche se inserita in una zona turistica, con un buon livello di servizi,

trasporto pubblico e varie attività commerciali, non ha un grande valore di mercato vista la scarsa richiesta. Per tanto, visto anche il medio stato di conservazione e manutenzione, può assumersi un valore di riferimento per l'appartamento in oggetto, di € 600,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.

Prezzo di compravendita a metro quadro (P_m) = € 600,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE (SCL)

La superficie commerciale è stata misurata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali e fino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà.

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

Piano Seminterrato	Mq. 130,80	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 130,80
Totale Superfici				Mq. 130,80

VALORE DELL'IMMOBILE (V_m)

In definitiva il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 600,00 \times 130,80 = 78\,480,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a € 78 500,00

VALORE TOTALE LOTTO 2:

€ 78.500,00

LOTTO 3

Appartamento Via XXXXXX10D

sito in Comune di Alghero, località Fertilia, piano rialzato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XX sub XX.

Dalle indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (All. 13), si è potuto rilevare che per immobili di analoghe caratteristiche (abitazioni di tipo economico), gli attuali prezzi di compravendita in zona oscillano tra 1 700,00 €/mq e 2 000,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche complessive della cantina, che anche se inserita in una zona turistica, con un buon livello di servizi, comprendenti infrastrutture di trasporto pubblico e varie attività commerciali, non ha un grande valore di mercato vista la scarsa richiesta. Per tanto, visto anche il medio stato di conservazione e manutenzione, può assumersi un valore di riferimento per l'appartamento in oggetto, di € 450,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.

Prezzo di compravendita a metro quadro (P_m) = € 450,00
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE (SCL)

La superficie commerciale è stata misurata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali e fino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà.

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

Piano Seminterrato	Mq. 3,00	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 3,00
Totale Superfici				Mq. 3,00

VALORE DELL'IMMOBILE (V_m)

In definitiva il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 450,00 \times 3,00 = 1\,350,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 1 350,00**

Posto auto coperto, Via XXXXXX10D

sito in Comune di Alghero, località Fertilia, piano seminterrato censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XX sub XXX.

Dalle indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare, si è potuto rilevare che per immobili di analoghe caratteristiche, gli attuali prezzi di compravendita in zona oscillano tra gli 800,00 €/mq e 1 000,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche complessive del posto auto coperto, che anche se inserito in una zona turistica, con un buon livello di servizi, comprendenti infrastrutture di trasporto pubblico e varie attività commerciali, non ha un grande

immobiliari dell' Agenzia del Territorio (All. 14), si è potuto rilevare che per immobili di analoghe caratteristiche (capannoni industriali), gli attuali prezzi di compravendita in zona oscillano tra 800,00 €/mq e 1 100,00 €/mq.

Si assume un valore di riferimento di € 800,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.

Prezzo di compravendita a metro quadro (P_m) = 800,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE (SCL)

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

Piano Terra	Mq. 120,00	Coefficiente Omogeneizzante	0,10	Mq. 12,00
Totale Superfici				Mq. 12,00

VALORE DELL'IMMOBILE (V_m)

In definitiva il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 800,00 \times 12,00 = 9\ 600,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 9 600,00**

VALORE TOTALE LOTTO 4:
€ 9 600,00

CONCLUSIONI

Nel congedarmi ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta riassumendo quanto precedentemente esposto nel seguente piano per la vendita dei beni eseguitati.

PIANO PER LA VENDITA ALL'INCANTO

Il piano per la vendita all'incanto dovrà riportare i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cantina sita in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXn. 10, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XX sub XXX, cat. C/2, classe 1, consistenza 3 mq. Confinante con posto auto, giardino condominiale, e altre due unità immobiliari.

Posto auto coperto, sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXn. 10, piano seminterrato censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XX sub XXX, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq.

Prezzo Base per la quota di 1/2 € 95.875,00

LOTTO 4

Area cortilizia sita in Comune di Sassari, XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, strada n°5, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio XX Particella XXXX sub XX (ex XXXX sub XXX), Cat. area urbana. consistenza 120 mq.

Prezzo Base per la quota intera € 9.600,00

Con la presente relazione peritale redatta in n° 35 pagine ed integrata da n° 15 allegati e documentazione fotografica il Consulente tecnico d'Ufficio ritiene di aver pienamente adempiuto l'incarico conferitogli nell'udienza del 09/01/2013.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, la sottoscritta CTU rimane a vs. disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

- b) Elaborati grafici – App. Via XXXXXXXX
c) Licenza Edilizia n° 77/74 – Via XXXXXX10d
d) Autorizzazione abitabilità - Via XXXXXX10d
e) Elaborati grafici – Via XXXXXX10d
- Allegato n° 7: Stralcio PRGC Comune di Alghero (SS)
- Allegato n° 8: Norme Attuazione PRGC Comune di Alghero art. 16.
- Allegato n° 9: Stralcio PRGC Comune di Sassari
- Allegato n° 10: Stralcio PUC Comune di Sassari
- Allegato n° 11: N.A. PUC Comune di Sassari art. 39
- Allegato n° 12: Planimetria rilevata App. Via XXXXXX
- Allegato n° 13: Borsino Immobiliare Agenzia del Territorio – Comune di Alghero,
loc. Fertlia
- Allegato n° 14: Borsino Immobiliare Agenzia del Territorio – Comune di Sassari,
loc. XXXXX XXXXX
- Allegato n° 15: Ricevuta ispezione ipotecaria
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sassari 03/07/2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Marina Gavini)