

**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**PROCEDURA N. 169/11**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

Nell'udienza dell'09/01/2013 il Giudice, Dott.ssa Maria Grixoni incaricava la sottoscritta Geom. Marina Gavini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari col n. 2576, come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento **n. 169/11** promosso da **XXXXXXXXXXXXX** creditore procedente - contro **XXXXXXXXXXXXX** debitore - ponendo i quesiti di cui al verbale di udienza, meglio precisati in seguito.

In data 25/02/2013, hanno avuto inizio le operazioni peritali, con l'analisi del fascicolo di parte. Sono poi continuate nei giorni successivi con sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, al fine di verificare la documentazione tecnica allegata agli atti ed acquisire copia della ulteriore documentazione necessaria per l'esecuzione dell'incarico.

La sottoscritta CTU, comunicava al debitore esecutato ed alle comproprietarie degli immobili, con l'invio di raccomandata A/R (All.1) e tramite mail all'Avv. **XXXXXXXXXXXXX** rappresentante legale della parte creditrice, le seguenti date per effettuare i sopralluoghi degli immobili oggetto di stima:

- alle ore 10.30 del 26/02/2013 il sopralluogo degli immobili ubicati nel Comune di Alghero nella via **XXXXXXXXXXXXX**, individuati in catasto al Foglio **XX** Mappale **XXX** Sub **XXXXXXXXXXXXX** (i sub **XX** e **XX** sono stati soppressi e hanno creato il sub **XX**).

La visita si è effettuata alla presenza del Signor **XXXXXXXXXXXXX**.

- alle ore 15,00 il sopralluogo degli immobili ubicati nel Comune di Alghero nella via **XXXXXXXXXXXXX**, individuati in catasto al Foglio **XX** Mappale **XXX** sub **XXXXXXXXXX**; in tale data non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto la Signora **XXXXXXXXXX**, comproprietaria degli immobili ed ivi residente, si trovava fuori sede. Tramite accordi telefonici con la parte debitrice si è fissata una nuova data per

effettuare il sopralluogo per il giorno 20/03/2013 alle ore 10.30. Al sub **XX** (appartamento) risulta residente la Signora **XXXXXXXXXXXX** (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 **XXXXXXXXXXXX**, 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, **XXXXXXXXXXXX**, 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*

provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene"

Risultano prodotti agli atti:

- estratto del catasto (visura storica ed estratto di mappa per immobile);
  - certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- La documentazione, pertanto, è completa.

Si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

*Presso l'Agenzia del Territorio di Sassari:*

- planimetrie catastali (All. 4)
- visure catastali aggiornate (All. 5)

*Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alghero:*

- Copia delle concessione edilizie (All.6)

I beni oggetto della presente causa sono così identificati:

**UNITA' NEGOZIALE 1:**

**1) quota 1/2** censito al C.F. del Comune di Alghero (SS) al Fg. XX Mapp. XXX sub XX (ex sub XX e sub XX) – appartamento;

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

**3) quota 1/2** censito al C.F. del Comune di Alghero (SS) al Fg. XX Mapp. XXX sub XX – cantina;

**4) quota 1/2** censito al C.F. del Comune di Alghero (SS) al Fg. XX Mapp. XXX sub XX – magazzino;

**5) quota 1/2** censito al C.F. del Comune di Alghero (SS) al Fg. XX Mapp. XX sub XX – appartamento;

**6) quota 1/2** censito al C.F. del Comune di Alghero (SS) al Fg. XX Mapp. XX sub XXX –

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 XXXXXXXXXXXXX**, nato a Alghero (SS) il 24/09/19XX, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale **A FAVORE** "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Genova (GE) 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. XXXXXXXXXXXXX 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** "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX." con sede in Roma (RM) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

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

rogo dr. XXXXXXXXXXXX in data 12/09/1985 repertorio n. 14047 trascritto il 30/06/2005 registro generale n. 15959; registro particolare n. 1804;

**d) TRASCRIZIONI CONTRO** XXXXXXXX XXXXX, nato a Alghero (SS) il 24/09/1953, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 1** (come su indicata), e proprietario per la quota 1/1 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 2** (come su indicata) **A FAVORE** "XXXXXXXXXXXXX. con sede in Sassari per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 1** e per il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 2**

1. Ipoteca Legale - XXXXXXXXXXXXXXXX. in data 23/10/2008 repertorio n. 68859/2008 trascritto il 29/10/2008 registro generale n. 20297; registro particolare n. 3159;

**e) TRASCRIZIONI CONTRO** XXXXXXXX XXXXX, nato a Alghero (SS) il 24/09/1953, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 1** (come su indicata), e proprietario per la quota 1/1 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 2** (come su indicata) **A FAVORE** "XXXXXXXXXXXXX con sede in Sassari per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 1** e per il diritto di proprietà per la quanta 1/1 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 2**

1. Ipoteca Legale - XXXXXXXXXXXXXXXX. in data 13/07/2009 repertorio n. 27756/2009 trascritto il 20/07/2009 registro generale n. 12283; registro particolare n. 1816;

**f) TRASCRIZIONI CONTRO** XXXXXXXX XXXXX, nato a Alghero (SS) il 24/09/1953, proprietario per la quota di 1/2 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 1** (come su indicata), e proprietario per la quota 1/1 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 2** (come su indicata) **A FAVORE** XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Sorbolo (PR) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 1** e per il diritto di proprietà per la quanta 1/1 relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE 2**

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.

**QUESITO 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 XXXXXXXX-VIA XXXXX**

**1) APPARTAMENTO** sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX 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 XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX

XXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per ¼, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per ¼, confinante per due lati con altre unità immobiliari e per i restanti due lati con cortile condominiale.

L'appartamento è realizzato su due livelli, si trova al piano terzo e quarto di un palazzo di 5 piani fuori terra e uno seminterrato, costruito all'incirca negli anni 1985-1987. La palazzina fa parte di un complesso residenziale costituito da tre palazzi adiacenti, realizzati nel cortile interno ad uso comune, compreso fra la via XXXXXXXX per il lato nord-ovest, la via XXXXX per il lato sud-est e confinante con altri cortili per i restanti lati. Si accede ad essa dal terzo portone sulla destra passando dalla via XXXXXXXX e/o dal primo portone sulla sinistra passando dalla via XXXXX.

L'ingresso dell'appartamento al piano 3°, risulta sulla sinistra rispetto a chi esce dall'ascensore o frontalmente a chi percorre la rampa di scale e confina con il vano scale e con altre due unità immobiliari.

L'appartamento è così composto: al piano terzo da una sala soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere e tre terrazzi, collegato da una scala interna al piano superiore (piano 4°) con un ripostiglio, un disimpegno, uno studio, due bagni, quattro camere da letto, due delle quali collegate con un vano ripostiglio adibito a cabina armadio e tre terrazzi. Così come da planimetria catastale allegata (All.5a) e da planimetria concessionata (allegato 6b) e documentazione fotografica "1".

L'unità su descritta porge una *superficie utile* complessiva di mq. 208,30 e di una Superficie non Residenziale (terrazzi - ballatoi) pari a mq. 70,50

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 terzo	Mq. 129,10	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 129,10
Piano quarto	Mq. 109,35	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 109,35

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 ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per 1/4, confinante con altra unità immobiliari, 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.

L'unità su descritta porge una *superficie non residenziale (cantina)* pari a mq. 7,10

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

I pavimenti sono del tipo industriale realizzati in malta cementizia, gli intonaci di tipo civile, gli infissi esterni in legno con grata metallica, la porta di accesso in metallo. Si presenta in generale in medio stato di conservazione. E' presente un limitato impianto elettrico dotato di un solo interruttore a servizio del punto luce. All'attualità non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità dell'impianto su indicato.

La cantina si trova al piano seminterrato dello stesso stabile di cui al punto 1. Così come da planimetria catastale allegata (All.5b) e documentazione fotografica "2".

**3) POSTO AUTO SCOPERTO**, sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub XX, cat. c/6, classe 1, consistenza 102 mq, rendita € 268.66, intestato XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per 1/4,

Superficie pari a circa 102,00 mq.

Ubicato nel cortile al piano terra dello stesso stabile di cui al punto 1.

Così come da planimetria catastale allegata (All.5c) e documentazione fotografica "3".

Come si evince dalla documentazione fotografica, sulla porzione d'area in oggetto, è posizionata una struttura metallica ad uso deposito, della superficie di circa 6,00 mq.

**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 ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 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

impianto elettrico sufficientemente distribuito.

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

Si presenta in medio stato di conservazione, non sono presenti danni strutturali evidenti.



**VIA XXXXXXXXX**

**5) APPARTAMENTO** sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXX n.XXX, piano rialzato, censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XX sub 76, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67, intestato XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per ¼, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per ¼, confinante per due lati con altre unità immobiliari e per i restanti due lati con cortile condominiale.

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da nove corpi di fabbricati contigui composti da piano seminterrato e 4 piani fuori terra, serviti da autonome scale, costruito all'incirca negli anni 1974-1978, realizzato in muratura.

Il complesso edilizio è ubicato nel cortile interno ad uso comune, compreso per tre lati fra la via XXXXXX e per il restante lato a nord fra la **XXXXXXXXXXXXXX**.

Al corpo di fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto della presente stima si accede dalla scala C.

L'ingresso dell'appartamento al piano rialzato, risulta la porta a destra per chi esce dall'ascensore e confina con il vano scale, con altre due unità immobiliari, con cortile e giardino condominiale.

L'appartamento è composto da una sala pranzo-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere, una veranda e un terrazzo. Così come da planimetria catastale allegata (All.5e), planimetria concessionata (all. 6f) e documentazione fotografica "5".



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 esterni 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

XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per 1/4, confinante con posto auto, giardino condominiale, e altre due unità immobiliari.

Altezza interna ml 2.60, con aerazione diretta, a cui si accede da spazio condominiale carrabile.

L'unità su descritta porge una *superficie non residenziale (cantina)* pari a mq. 3,00

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

I pavimenti sono gres rosso, gli intonaci di tipo civile, gli infissi esterni in legno e la porta di accesso in metallo.

Si presenta in generale in medio stato di conservazione.

La cantina si trova al piano seminterrato dello stesso stabile di cui al punto 5. Così come da planimetria catastale allegata (All.5f), planimetria concessionata (All. 6e) e documentazione fotografica "6".

**7) 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, rendita € 34,24, intestato XXXXXXXX XXXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per 1/4, .

Superficie pari a circa 13,00 mq.

Ubicato nel piano seminterrato dello stesso stabile di cui al punto 5.

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 ad Alghero il 24/09/1953, 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"**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento sono conformi con quelli attuali del bene ed allo stato attuale dei luoghi e sono tali da consentirne l'univoca individuazione.

#### **QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette

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, nonchè 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

dall'art. 39 delle Norme di Attuazione che si allega (All. 11)

**QUESITO SEI - "Conformità alla normativa - sanabilità"**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47*

**BENI SITI IN COMUNE DI ALGHERO**

**VIA XXXXXXXXX-VIA XXXXX**

In seguito a ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Alghero è risultato che il fabbricato è stato edificato in forza della licenza edilizia n°46 del 27.02.1985 e successivo Nulla Osta per variante in corso d'opera in data 22.10.1985.

Specificamente per il bene identificato al punto 1 del quesito 2, è stato realizzato un ampliamento in sopraelevazione di due appartamenti, opere che sono state regolarmente concesionate con Concessione Edilizia n° XXX/04 del 08/04/2004.

Rispetto a quest'ultima Concessione Edilizia, a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile, si è potuto constatare che vi sono alcune differenze date da una diversa riquadratura degli spazi interni al piano 4°. La disposizione esatta degli ambienti è quella indicata nella planimetria catastale (All. 5a). Tale difformità che non riguarda la volumetria è sanabile ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/1985.

**VIA XXXXXXXXX**

In seguito a ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Alghero è risultato che il fabbricato è stato edificato in forza della licenza edilizia n°77/74 a nome di XXXXXXXXX XXXXXXXXX e che è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n.5/79

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

Alghero, località Fertilia, sia suggeribile accorparli agli appartamenti siti negli stessi stabili.

E' per tanto consigliabile, per accrescere l'appetibilità dei beni esecutati, la vendita in 4 Lotti, così individuati:

**LOTTO 1** - costituito da:

**QUOTA PARTE di ½** dell'appartamento sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, 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), cat. A/3, classe 2, vani 12, rendita € 867,65.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per ¼, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per ¼.

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

Composto: al piano terzo da una sala soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere e tre terrazzi, collegato da una scala interna al piano superiore (piano 4°) con un ripostiglio, un disimpegno, uno studio, due bagni, quattro camere da letto, due delle quali collegate con un vano ripostiglio adibito a cabina armadio e tre terrazzi.

**QUOTA PARTE di ½** della 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 ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per ¼, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per ¼. Confinante con altra unità immobiliari, con B.C.N.C. e per i restanti due lati con cortile condominiale.

**QUOTA PARTE di ½** del posto auto scoperto, sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub 23, cat. c/6, classe 1, consistenza 102 mq, rendita €

268.66.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 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 ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 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 XXXXXXXn.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 ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 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 XXXXXXXn. 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, rendita € 4,65.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per 1/4.

Confinante con posto auto, giardino condominiale, e altre due unità immobiliari.

**QUOTA PARTE di 1/2** del 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, rendita € 34,24.

Intestato XXXXXXXX XXXXX, nato ad Alghero il 24/09/1953 proprietà per 2/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 11/03/1987 proprietà per 1/4, XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Sassari il 22/11/1985 proprietà per 1/4.

**LOTTO 4** - costituito da:

**QUOTA INTERA** dell'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.

Intestato XXXXXXXX XXXXX nato ad Alghero il 24/09/1953, proprietà per 1000/1000.

**QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli*

*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;

- l'appartamento di via XXXXXXdalla Signora XXXXXXXX XXXXXXXX proprietaria dell'immobile per la quota di  $\frac{1}{4}$ , come da certificato di residenza fornitomi (All.2).

Si è accertato che l'area cortilizia ubicata nel comune di Sassari è in piena proprietà e disponibilità del Sig.re XXXXXXXX XXXXX.

**QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene*

Non è presente alcuno dei vincoli di cui al quesito.

Si segnala che a carico dei proprietari degli immobili non risultano vincoli od oneri di natura condominiale.

**QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla*

*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

buono stato di conservazione e manutenzione, può assumersi un valore di riferimento per l'appartamento in oggetto, di € 2.000,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.

Prezzo di compravendita a metro quadro ( $P_m$ ) = € 2 000,00

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, compresa la superficie dei locali accessori, pesata con opportuni parametri. Per il terrazzo si è utilizzato un coefficiente moltiplicativo pari a 0.30.

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

Piano terzo	Mq. 129,10	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 129,10
Piano quarto	Mq. 109,35	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 109,35
Terrazzi	Mq. 70,50	Coefficiente Omogeneizzante	0,30	Mq. 21,15
Superficie commerciale lorda totale ( $S_{CL}$ )				Mq. 259,60

VALORE DELL'IMMOBILE ( $V_m$ )

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

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 2\,000,00 \times 259,60 = 519\,200,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 519 200,00**

#### **Cantina Via XXXXXXXXX-Via XXXXX**

sita in Comune di Alghero, località Fertilia, piano seminterrato, 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 450,00 €/mq e XX0,00 €/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. 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 XXXXXXXX-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,



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 € 500,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.



Prezzo di compravendita a metro quadro ( $P_m$ ) = 500,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE (SCL)

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

Piano Terra	Mq. 102,00	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 102,00
Totale Superfici				Mq. 102,00

VALORE DELL'IMMOBILE ( $V_m$ )

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

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 500,00 \times 102,00 = 51\ 000,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 51 000,00**

#### **VALORE TOTALE LOTTO 1:**

$$€ 519.200,00 + € 4.150,00 + € 51.000,00 = **€ 574.350,00**$$

#### **LOTTO 2**

##### **Magazzino Via XXXXXXXX-Via XXXXX**

sito in Comune di Alghero, località Fertilia, piano seminterrato, 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 600,00 €/mq e 1 000,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche complessive del magazzino, il quale 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 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 medie 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 buono stato di conservazione e manutenzione, può assumersi un valore di riferimento per l'appartamento in oggetto, di € 1.800,00 al metro quadro di superficie lorda commerciale.



Prezzo di compravendita a metro quadro ( $P_m$ ) = € 1 800,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE (SCL)

La superficie commerciale è stata misurata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali e fino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà, compresa la superficie dei locali accessori, pesata con opportuni parametri. Per il terrazzo si è utilizzato un coefficiente moltiplicativo pari a 0.30.

La superficie commerciale lorda complessiva è quindi pari a:

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

VALORE DELL'IMMOBILE ( $V_m$ )

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

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 1\,800,00 \times 99,95 = 179\,910,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 180 000,00**

#### **Cantina Via XXXXXX10D**

sita in Comune di Alghero, località Fertilia, piano seminterrato, censita 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 i 450,00 €/mq e 550,00 €/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

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 € 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 Seminterrato	Mq. 13,00	Coefficiente Omogeneizzante	0,00	Mq. 13,00
Totale Superfici				Mq. 13,00

VALORE DELL'IMMOBILE ( $V_m$ )

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

$$V_m = P_m \times S_{cl} = 800,00 \times 13,00 = 10\,400,00$$

In cifra tonda il valore di stima dell'immobile è quindi pari a **€ 10 400,00**

**VALORE TOTALE LOTTO 3:**

$$€ 180.000,00 + € 1.350,00 + € 10.400,00 = \mathbf{€ 191.750,00}$$

**LOTTO 4**

**Area cortilizia, XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, strada n°5**

sita in Comune di Sassari, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio XXX Particella XXXX sub XX (ex XXXX sub XXX).

Dalle indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare, si è potuto rilevare che non esiste mercato per la sola area cortilizia.

Per tanto la sottoscritta ritiene di poter stabilire come piu probabile valore di mercato del bene, il valore ottenuto valutando tale area consortile come area scoperta accessoria ad un capannone, computata nella misura del 10% (art. 12 comma D.P.R. 23/03/1998 n. 138 - Allegato 2); dalla ricerca della banca dati delle quotazioni

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 esecutati.

**PIANO PER LA VENDITA ALL'INCANTO**

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

**LOTTO 1**

**Appartamento** sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, 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), cat. A/3, classe 2, vani 12. Confinante per due lati con altre unità immobiliari e per i restanti due lati con cortile condominiale. Composto: al piano terzo da una sala soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere e tre terrazzi, collegato da una scala interna al piano superiore (piano 4°) con un ripostiglio, un disimpegno, uno studio, due bagni, quattro camere da letto, due delle quali collegate con un vano ripostiglio adibito a cabina armadio e tre terrazzi.

**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.

**Posto auto scoperto**, sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXXXX XXXXX, piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio XX Particella XXX sub XX, cat. c/6, classe 1, consistenza 102 mq.

**Prezzo Base per la quota di ½ € 287.175,00**

**LOTTO 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.

**Prezzo Base per la quota di ½ € 39.250,00**

**LOTTO 3**

**Appartamento** sito in Comune di Alghero, località Fertilia, via XXXXXn.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. Confinante per due lati con altre unità immobiliari e per i restanti due lati con cortile condominiale.

**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 ½ € 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.