

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ..... RAPPRESENTATA  
E DIFESA DALL'AVVOCATO ..... \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , CONTRO  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI ALGHERO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 16/2023**

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 28 Febbraio u.s. , è stato nominato come " *esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.*

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

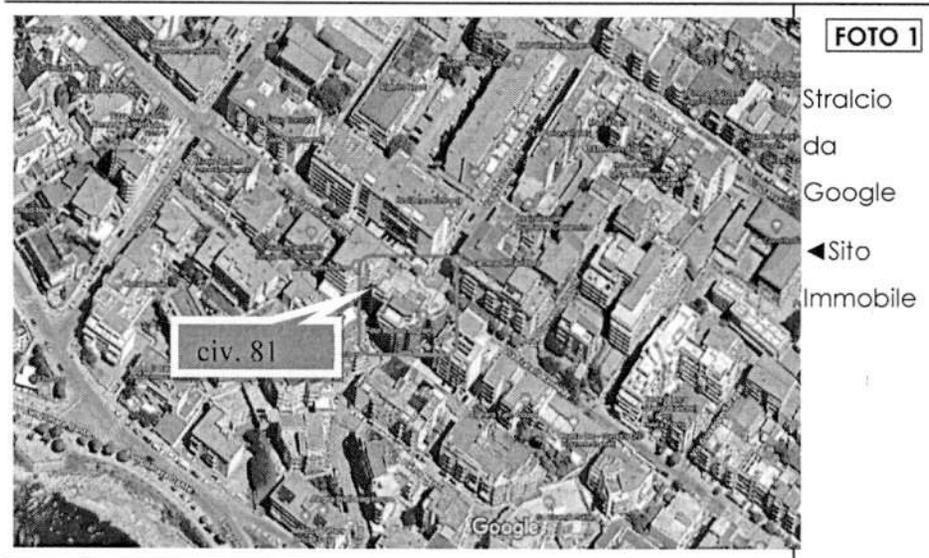
17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

**IL SOPRALLUOGO:**

Lo scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, comunicato alla parte esecutata dall'I.V.G, mediante raccomandata A/R e telegramma: seguirà l'accesso al bene pignorato, in data 16 Maggio u.s., alla presenza della proprietaria, la quale ha acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna.

L'immobile è raggiungibile da via Giovanni XXIII, arteria principale del traffico urbano, con svolta su via Luigi Einaudi, e successivamente su via Fratelli Kennedy, fino al raggiungimento del civico 81. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato di Alghero, a circa 35 chilometri dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

**Immagine 1 - Stralcio Google Maps**



### QUESITO N.1 ( COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

### QUESITO N.2 ( EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente.

### QUESITO N.3 ( LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali<sup>1</sup>, risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Alghero ed identificata come segue:

**Tabella 1**

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
71	2262	15	-	A/2	1	6,00	125	759,19	4°

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti, che per comodità si riporta qui di seguito:

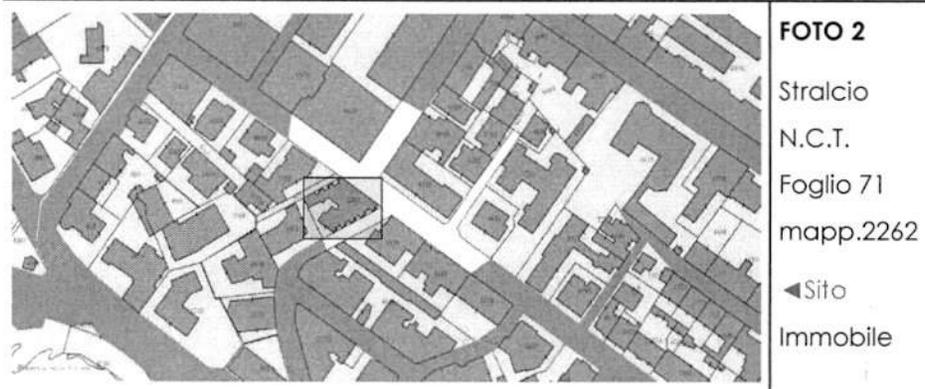
1. \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il ; C.F. \*\*\*\*\*;  
Proprietà 1/1 Regime: bene personale;

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutata in forza del rogito notarile di Donazione: Atto del Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* (\*\*) Repertorio n. - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. -Reparto PI di SASSARI in atti dal 16/04/2010.

Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 2262, nonché nella

<sup>1</sup> Allegate in copia alla presente

planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



**Si significa infine che la quota<sup>2</sup> oggetto del pignoramento è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta esecutata .**

#### **QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE**

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

#### **QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

#### **QUESITO N.6**

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale, non include porzioni aliene di immobili contigui fusi sul piano fisico, con quello in esame.

#### **QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE**

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano quarto,

---

<sup>2</sup> La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

rappresentato graficamente nella stessa; in particolare la dimensione del ripostiglio adiacente l'ingresso, e geometria dei due terrazzi. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione dell'immobile, e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U.. Non si è dato corso alla pratica<sup>3</sup> di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica<sup>4</sup> edilizia per mancata Comunicazione di modifiche interne dell'immobile.

#### **QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI**

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* in data , \*\*\*\*\* nato  
a in data , \*\*\*\*\* nata a in data

#### DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Notaio Alessio Sanna, Notaio in Nuoro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, con studio al Corso Garibaldi civico 58, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Della Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, è ex Catasto Terreni e Fabbricati,

#### ATTESTA

*Che a fare data dal 14 marzo 2007 tutto il giorno 13 febbraio 2023, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed al bene immobile sito nel Comune di Alghero, distinto in Catasto Fabbricati Foglio 71, mappale 2262 subalterno 15 categoria A2 :*

*sussistono le seguenti pubblicazioni :*

<sup>3</sup> Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa"

<sup>4</sup> Pratica Edilizia di mancata Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)

Provenienze :

Atto pubblico rogito dal Notaio Cornaglia Gianluigi in data \_\_\_\_\_  
repertorio \_\_\_\_\_, portante donazione accettata, trascritto in data \_\_\_\_\_  
ai numeri \_\_\_\_\_ di particolare e \_\_\_\_\_ di generale.

Con il presente atto i Signori \*\*\*\*\* nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
e \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,  
donano la piena proprietà alla Signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* in  
data \_\_\_\_\_, che accetta ed acquista, in Alghero alla Via  
Kennedy civico 81, abitazione distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 71  
mappale  
2262 subalterno 15, categoria A/2 di vani 6, piano quarto.

Provenienza per i Signori \*\*\*\*\*:

Atto pubblico rogito dal Notaio Carrieri Cosimo in data \_\_\_\_\_  
repertorio \_\_\_\_\_ portante compravendita, trascritto in data \_\_\_\_\_  
ai numeri \_\_\_\_\_ di particolare e \_\_\_\_\_ di generale.

Con il presente atto i Signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* in data \_\_\_\_\_  
e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* in data \_\_\_\_\_  
acquistano la piena proprietà dell'immobile sito in Alghero alla Via Regina  
Elena civico 81, e precisamente abitazione distinta in Catasto Fabbricati al  
Foglio 71 mappale 2262 subalterno 15, categoria A/2 di vani 6, piano  
quarto.

La parte Acquirente dichiara di essere edotta del fatto che i lastrici solari  
sono pertinenza degli appartamenti posti al quinto piano come  
riconosciuto con l'atto a rogito Dr. Demartini del 4/4/1969 rep.n.62566  
trascritto a Sassari il 16/5/1969 cas.3706 art.2799.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

⚡ Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data \_\_\_\_\_  
repertorio \_\_\_\_\_, portante atto cautelare, trascritto in data \_\_\_\_\_  
ai numeri \_\_\_\_\_ di particolare e \_\_\_\_\_ di generale.

↓ Verbale di pignoramento immobili a favore  
. con sede in , contro \*\*\*\*\* nata  
a \*\*\*\*\* in data , sopra immobile sito nel Comune di  
Alghero alla Via Kennedy (già Via Regina Elena n. 25) civico 81, distinto  
in Catasto Fabbricati al Foglio 71 mappale 2262 subalterno 15,  
categoria A/2 di vani 6, piano quarto.

↓ Atto pubblico rogito dal Notaio Cosimo Carrieri in data  
repertorio , portante ipoteca volontaria, iscritto in data  
ai numeri di particolare e di generale.

Con il presente atto pubblico la con  
sede legale in concede ai Signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* in  
data (terzo datore di ipoteca) e \*\*\*\*\* nata a  
\*\*\*\*\* in data (terzo datore di ipoteca), un mutuo di  
euro 250.000,00 da rimborsare in anni 10, garantito dalla somma ipotecaria  
di euro 500.000,00, e da immobile sito in Alghero alla Via Regina Elena  
civico 81, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 71 mappale 2262  
subalterno 15, categoria A/2 di vani 6, piano quarto.

Debitore non datore di ipoteca la società \*\*\*\*\* s.r.l. con sede in  
\*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*.

#### Certificazione catastale:

Alla data del 13 febbraio 2023 gli immobili oggetto della presente relazione  
risultano in catasto come segue:

Catasto Fabbricati - del Comune di Alghero intestato per la piena proprietà  
a \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* in data :

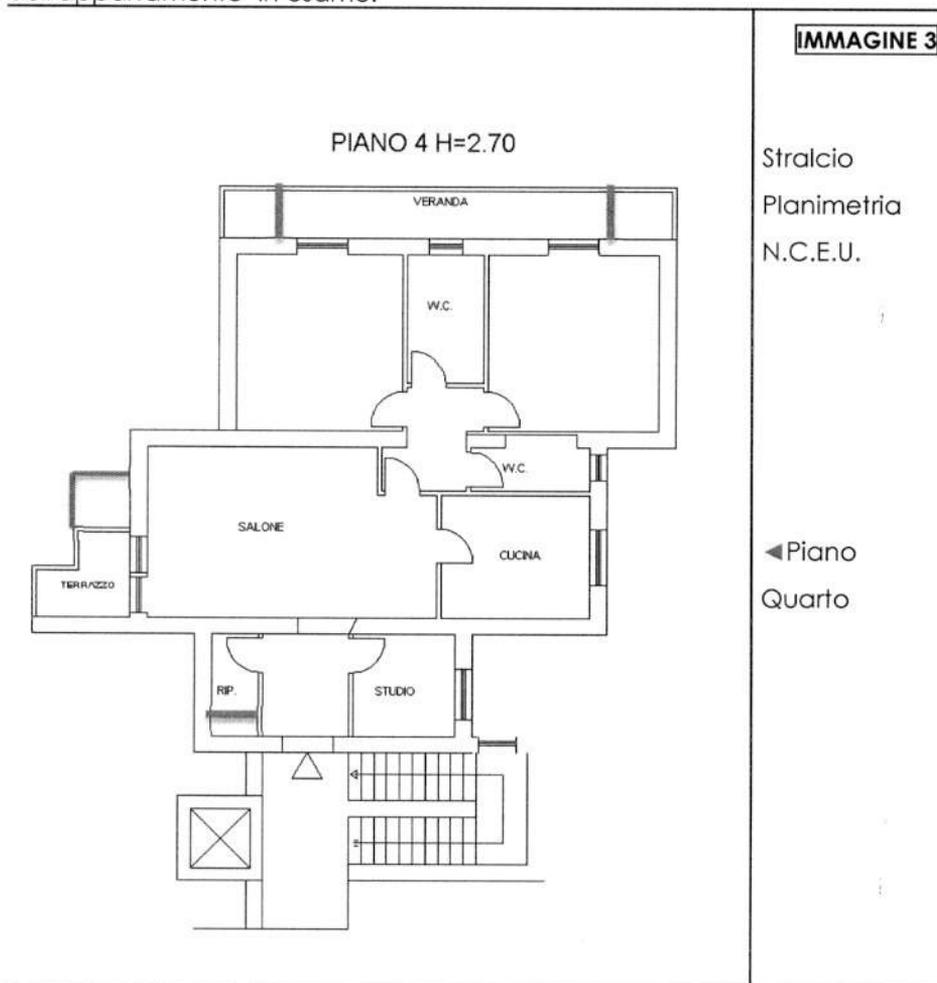
Foglio \_71 mappale\_ 2262 subalterno 15 categoria A2, , classe 1, vani 6,  
superficie catastale metri quadri 125, totale escluse aree scoperte metri  
quadri 120, Reg. Elena civico 81, piano 4, come da variazione del  
09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, come da  
variazione per presentazione planimetrie mancanti del 19.03.2008 n.  
3348.1/2008, come da variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

### QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 2262 sub.15, è composta un unico livello di piano, a destinazione residenziale.

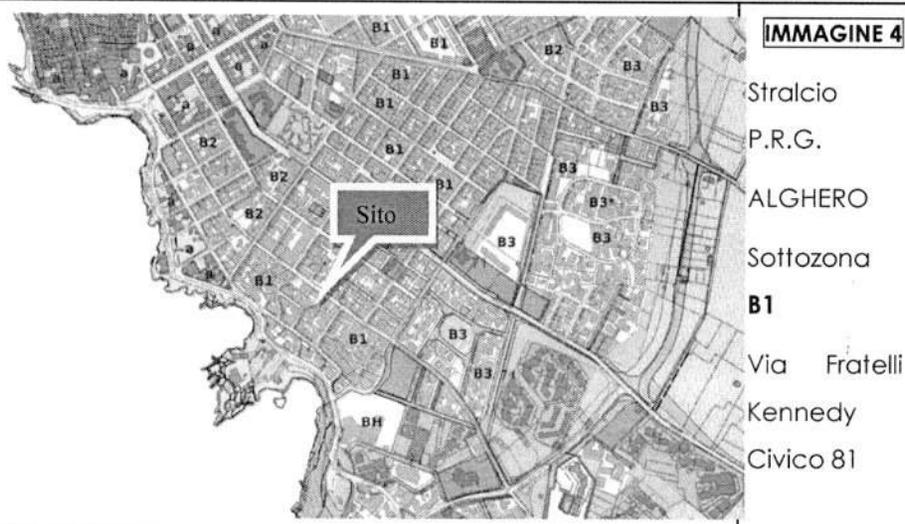
Di seguito si visualizza lo stralcio planimetrico catastale, ed il layout dell'appartamento in esame:



Nella planimetria di cui sopra, si evincono i limiti dei terrazzi e del ripostiglio evidenziati di color rosso, come da riscontro, a seguito di sopralluogo.

#### **QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO**

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore (P.R.G.) del Comune di Alghero, il sito oggetto dell'intervento è ricompreso nella zona omogenea "B1" (colore Azzurro) illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente, di seguito allegato;



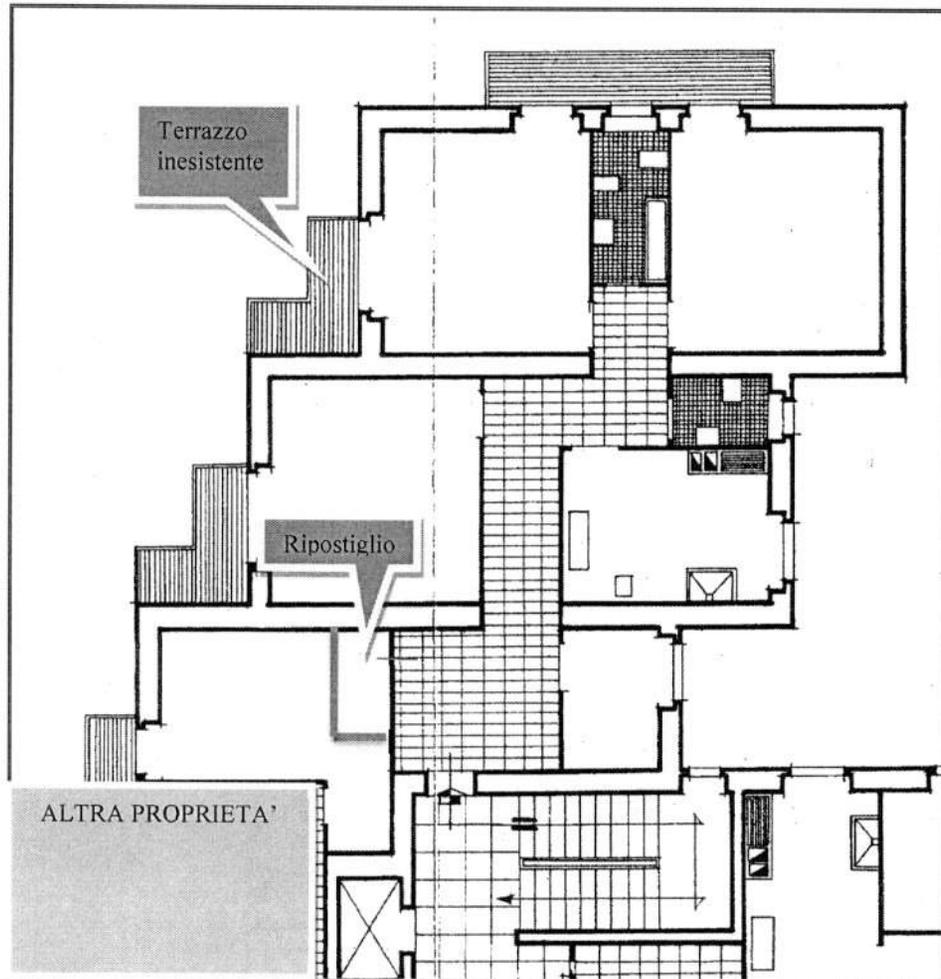
l'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo conseguito.

#### **QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile, prettamente residenziale, risulta edificato a seguito di progetto<sup>5</sup> approvato con L.E. n° 110 in data 20/08/1964, a seguito di richiesta dei proprietari, signori

I lavori vennero iniziati in data 08/11/1965, ed ultimati in data 18/05/1967. Seguirà, l'autorizzazione di abitabilità n° 49 del 24/06/1967.

<sup>5</sup> Progetto redatto dal Geometra \*\*\*\*\*.



La configurazione dell'appartamento, riscontrata a seguito di sopralluogo ed accesso all'immobile, è presso che corrispondente al layout della planimetria catastale, quale immagine "3" della presente, ad eccezione delle correzioni in rosso.

Quindi, raffrontando la pianta approvata con L.E. 110/1964, con lo stato di fatto, rappresentato nell'immagine "3", emergono le seguenti difformità:

- ✚ Il ripostiglio evidenziato in rosso, risulta ricompreso nella sagoma perimetrale dell'appartamento adiacente;

- ⚡ Il terrazzo ad "L" con accesso dalla camera da letto non è stato realizzato;
- ⚡ Emergono altresì, difformità geometriche e dimensionali in vari ambienti abitativi, e posizione di aperture finestrate.

Tali incongruenze possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ossia mancata<sup>6</sup> comunicazione per opere interne, e accertamento di conformità, ai sensi della L.R. n° 8/2015. Si riscontrano conformi i volumi edificati. Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene.

#### **QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

Nell'edificio in esame, è attualmente in corso d'opera, l'intervento edilizio di efficientamento energetico del patrimonio edilizio, ai sensi dell'Art. 119 del D.L. 34/2020 D.M. 06/08/2020 e ss.mm.ii(Superbonus 110%), quindi a fine lavori, la nuova certificazione sarà dettata dall'intervento eseguito.

#### **QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.**

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 71 mappale 2262 sub. 15 del Comune di Alghero.

Esso, è un appartamento dislocato su unico livello, al piano quarto in via Fratelli Kennedy civico 81, dell'abitato di Alghero, ricompreso nel corpo di fabbrica costituito da diverse unità abitative. La tipologia della residenza e la distribuzione interna dell'immobile, sono meglio illustrati nelle planimetrie precedentemente allegate, di cui all'immagine 3 e 4.

---

<sup>6</sup> Mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività)

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è ottimo, così come le parti comuni dell'edificio che lo ricomprendono. La successiva immagine, è relativa alla palazzina in esame:



La superficie utile della unità residenziale, è pari a circa mq. 98,20 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici:

**Tabella 2-Piano Quarto**

<b>1</b>	Sala	mq	26,50
<b>2</b>	Cucina	mq	10,40
<b>3</b>	Bagno	mq	3,50
<b>4</b>	Bagno	mq	5,40
<b>5</b>	Camera Letto1	mq	16,30
<b>6</b>	Camera Letto 2	mq	16,90
<b>7</b>	Studio	mq	7,10
<b>8</b>	Ingresso	mq	5,50
<b>9</b>	Disimpegno	mq	4,40
<b>10</b>	Ripostiglio	mq	2,20
	<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>98,20</b>

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale, con coefficiente di riduzione pari al 50%.

Essa, è stata riscontrata corrispondente alla consistenza catastale, pari a mq 125,00.

Quindi : Sct=**125,00** mq - da utilizzare per il calcolo di stima

**Caratteristiche di finitura:**

Nell'immobile in oggetto, si evidenzia una ristrutturazione, in corso<sup>7</sup> di esecuzione, dovuta all'intervento di efficientamento energetico del patrimonio edilizio, ai sensi dell'Art. 119 del D.L. 34/2020 D.M. 06/08/2020 e ss.mm.ii (Superbonus 110%), quindi a fine lavori, la nuova certificazione sarà dettata dall'intervento eseguito, ed il valore dell'immobile sarà raggugliato, ad edifici di nuova costruzione.

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è ottimo, così come le parti comuni dell'edificio che lo ricomprendono.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" liscio, realizzati con malta a rasatura del pannello di isolamento termico (efficientamento energetico); facciata tinteggiata(cfr. foto 6);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in ottimo stato manutentivo tinteggiati con idropittura colorata(cfr. foto 9, alla 20);
3. serramenti esterni, costituiti da finestre in pvc a taglio termico, di colore noce, con vetro camera di ultima generazione, e persiane stessa tipologia (cfr. foto 6,10 e 12);
4. Porte interne di colore bianco, con anta a battente, e vetro ornamentato e colorato(cfr. foto 24);
5. pavimentazioni ingresso e cucina, realizzata in gres ceramico di buona fattura ,di colore beige, posata in diagonale rispetto alle murature;
6. pavimentazione sala e camere, in parquet color noce scuro, di buona fattura;
7. soglie finestre e porte realizzate in marmo;
8. rivestimenti bagno in gres di colore beige e verde con elementi ornamentali di finitura;

---

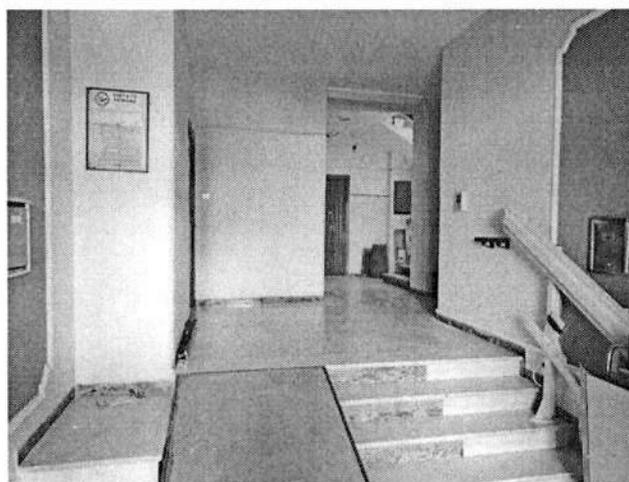
<sup>7</sup> Quasi completamente ultimata alla data della presente.

9. Non si evidenziano significative macchie di umidità, nell'appartamento in epigrafe;



**FOTO 7**

◀ angolo  
via B. Croce



**FOTO 8**

◀ Ingresso  
vano scala

<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 9</b></p> <p>◀ ingresso</p>
<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 10</b></p> <p>Piano 4°</p> <p>◀ Studio</p>
<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 11</b></p> <p>◀ Ingresso</p>

<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 12</b></p> <p>◀ Sala</p>
<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 13</b></p> <p>◀ Sala</p>
<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 14</b></p> <p>◀ Cucina</p>

<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 15</b></p> <p>◀ disimpegno</p>
<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 16</b></p> <p>◀ Camera</p>
<p>Privacy</p>	<p><b>FOTO 17</b></p> <p>◀ Camera</p>

Privacy	<b>FOTO 18</b> ◀ Camera
Privacy	<b>FOTO 19</b> ◀ Bagno
Privacy	<b>FOTO 20</b> ◀ Bagno



FOTO 21

◀ Terrazzo  
ad "L"



FOTO 22

◀ Terrazzo  
con Pompe  
Calore

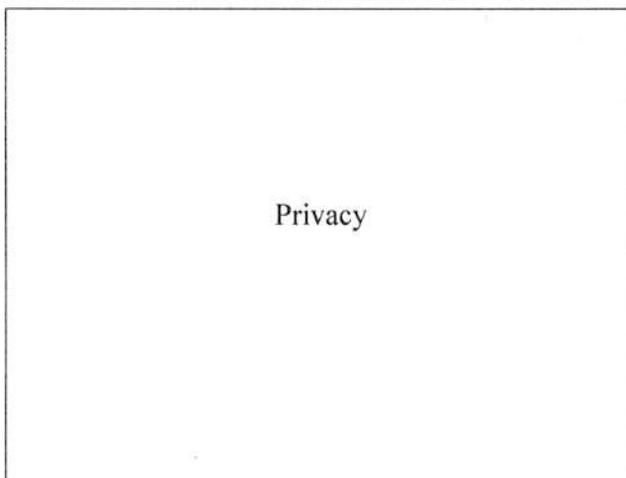
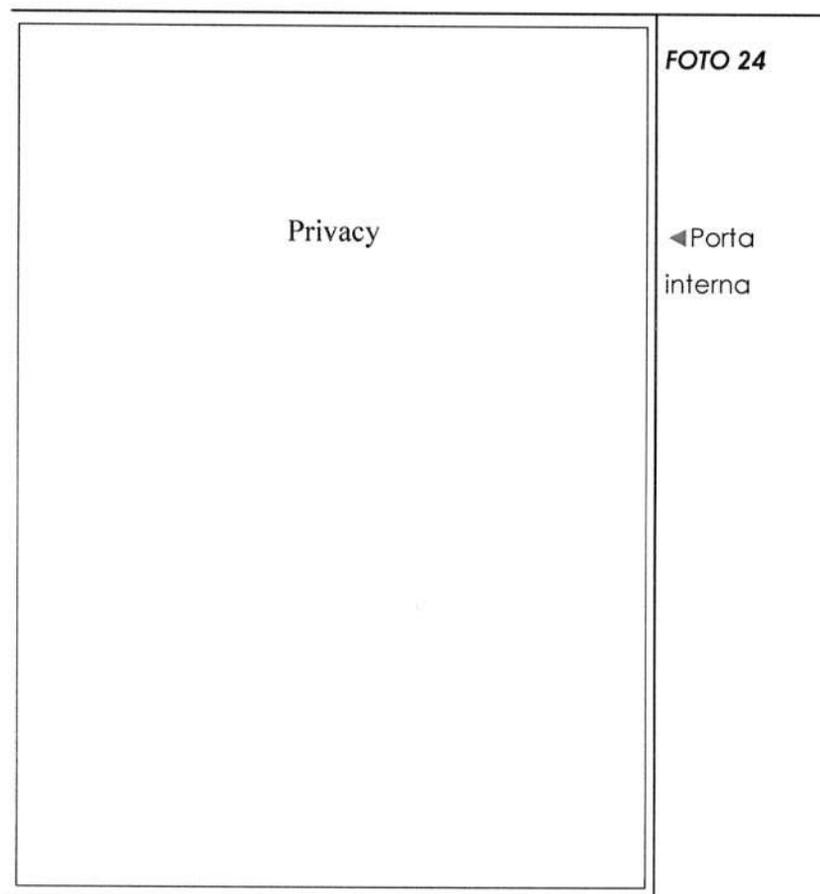


FOTO 23

◀ Unità  
interna Split



10. Scala di collegamento ai piani, rifinita in marmo;
11. L'ascensore obsoleto, è stato sostituito nell'intervento di efficientamento energetico, con uno di ultima generazione;
12. L'impianto di climatizzazione indipendente, è costituito da pompe di calore posizionate nel terrazzo sul retro, con ventilconvettori in ogni camera;
13. A seguito dell'intervento di ristrutturazione, l'immobile è da considerarsi sommariamente pari ad una costruzione di recente realizzazione.

**QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.**

Il sito, la conformazione del lotto, e quella del bene pignorato, non consentono la suddivisione in due o più lotti.

**QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è pignorato per intero.

**QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO**

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile è residenza della famiglia dell' esecutato.

**QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATT LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato.

**QUESITO N.18 I VINCOLI**

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "B1" del piano regolatore del Comune di Alghero; non si evidenziano vincoli di tipo storico o artistico.

**QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **3.000,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo signorile - valore per immobile ristrutturato in buono stato conservativo .

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Come già illustrato nel capitolo n° 11, al punto Regolarità Edilizia, l'immobile oggetto di stima, è stato modificato, o realizzato difforme dal titolo edilizio abilitativo conseguito. Quindi, per procedere alla sua regolarizzazione mediante S.U.A.P.E. per mancata comunicazione di edilizia libera, ai sensi della L.R. n°8/2015, e accertamento di conformità, è necessario sostenere delle spese tecniche, nonché versamenti di oblazione, oltre la regolarizzazione catastale in variazione(Docfa): spese stimate nel 5% del valore unitario.

La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso tra le quotazioni indicate nella zona centrale in esame.

Ad avvalorare, quanto sopra esposto, si evidenzia la vicinanza del sito in esame, rispetto al Lungomare Valencia, Piazza Sulis, e la vista panoramica della rada di Alghero, dalle camere e dalla cucina.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 3.000,00 euro al mq - 5%.

**Abitazione Cat. A/2:**

**La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 125,00**

$$3.000,00 * (1 - 0,05) = 2.850,00 \text{ € valore al metro quadrato decurtato del 5\%}$$

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$V = 2.850,00 \text{ €} * \text{mq. } 125,00 = \text{€ } 356.250,00 \text{ euro}$$

$$\text{Valore Immobile(cifra tonda)} = = \text{356.250,00 euro}$$

Il valore complessivo, del lotto di vendita risulta essere:

### Lotto Unico

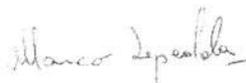
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione (Alghero) - Via F.lli Kennedy n° 81	125,00 mq	2.850,00 €/mq	€ 356.250,00	100,00%	€ 356.250,00
Totale lotto (cifra tonda):					<b>€ 356.250,00</b>

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro **356.250,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene, di proprietà di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*)** il **pari a €uro 356.250,00.**

**(diconsì trecento cinquantasei mila duecento cinquanta/00)**

Sassari lì 03/06/2024

Il c.t.u.



.....  
geom. Marco Lepedda

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0085455 del 19/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alghero

Reg. Elena

civ. 81

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 71  
Particella: 2262  
Subalterno: 15

Compilata da:  
Conti Luigi

Iscritto all'albo:  
Geometri

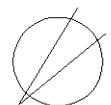
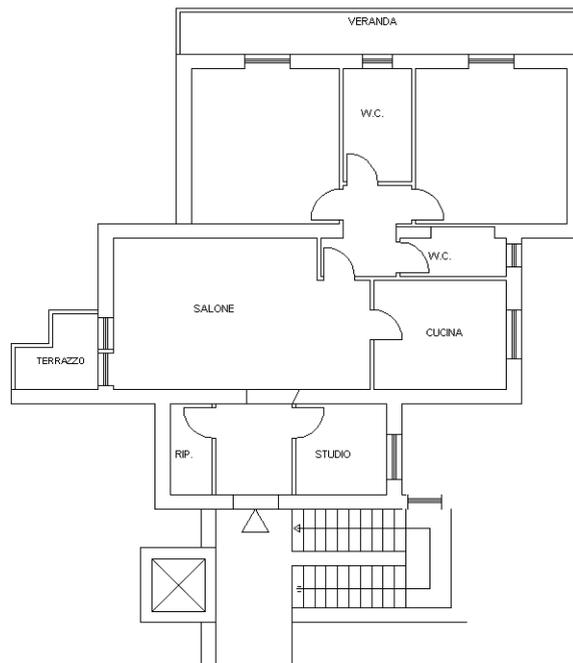
Prov. Sassari

N. 2793

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO 4 H=2.70



Ultima planimetria in atti