
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2018 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Falco Marco, con studio in Via Prumzzedda, 17/a - 07100 - Sassari (SS), email arch.marcofalco@alice.it, PEC marco.falco@archiworldpec.it, Tel. 079 371121 337 296551, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Grazia Deledda, 11, piano 2-3 (Coord. Geografiche: N 40°33'30,75" - E 8°19'27,51")

DESCRIZIONE

L'immobile, sito nella via Grazia Deledda al civico 11, è inserito nell'area urbana semicentrale di espansione avvenuta a cavallo degli anni '60/'70 del secolo scorso, caratterizzata da un tessuto urbano a maglia ortogonale e dalla rete stradale con i parcheggi limitati ai lati delle carreggiate.

Al bene si accede, mediante il portoncino caposcala, da una scala interna ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di perizia, che dal piano 2° del fabbricato collega l'appartamento posto al piano 3°, dove superando una porta interna si accede all'ampio e lungo corridoio sul quale si aprono tutte le camere e l'ampia terrazza a livello con affaccio sulla via Grazia Deledda.

L'appartamento è composto oltre al corridoio, dai seguenti ambienti:

- cucina abitabile con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni
- quattro camere da letto una delle quali con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni
- due bagni
- ripostiglio

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/05/2021.

Custode delle chiavi: IVG Sassari

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Grazia Deledda, 11, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

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

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

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

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti mappali:

- Nord-Ovest via Grazia Deledda
- Sud-Est mappale 5021
- Sud-Ovest mappale 4411
- Nord-Est mappale 1474

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,52 mq	151,69 mq	1	151,69 mq	2,98 m	3°
Terrazza	80,94 mq	87,71 mq	0,25	21,93 mq	0,00 m	3°
Balcone scoperto	7,29 mq	6,48 mq	0,25	1,62 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				175,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastale			
	71	2276	6		A3	2	6,5	144 mq	469,98 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Ovest, Sud-Est
 Altezza interna utile 2.98 m
 Solai: laterocemento
 Copertura: piana in laterocemento
 Pareti esterne ed interne: interni in mattoni laterizi forati, esterni stratificata
 Pavimentazione interna: in mattoni di graniglia
 Infissi esterni ed interni: esterni ante a battente in legno, interni porte tamburate con e senza vetro
 Scale: in legno
 Impianti sottotraccia elettrico, idrico-sanitario, acqua calda sanitaria con bolier elettrici, riscaldamento con stufe con bombole a gas, radiatori elettrici e condizionamento con split
 Dotazioni condominiali
 Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico: Piano particolareggiato del centro urbano. Zone B1-B2 del PRG
 Comparto 107 - Sottozona urbana di completamento B2-B2S - Art. 6.1. B1s e B2s: urbana saturata



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Grazia Deledda, 11, piano 2-3
L'immobile, sito nella via Grazia Deledda al civico 11, è inserito nell'area urbana semicentrale di espansione avvenuta a cavallo degli anni '60/'70 del secolo scorso, caratterizzata da un tessuto urbano a maglia ortogonale e dalla rete stradale con i parcheggi limitati ai lati delle carreggiate. Al bene si accede, mediante il portoncino caposcala, da una scala interna ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di perizia, che dal piano 2° del fabbricato collega l'appartamento posto al piano 3°, dove superando una porta interna si accede all'ampio e lungo corridoio sul quale si aprono tutte le camere e l'ampia terrazza a livello con affaccio sulla via Grazia Deledda. L'appartamento è composto oltre al corridoio, dai seguenti ambienti: - cucina abitabile con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni - quattro camere da letto una delle quali con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni - due bagni - ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 2276, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 372.385,00
Il metodo di stima si basa sui seguenti valori:
 - valore medio di mercato della zona, riferito ad immobili simili nella tipologia, anno di costruzione, stato di conservazione e dotazione di impianti tecnologici pari a € 2'250,00 mq
 - valore quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate, comune di Alghero, abitazioni di tipo civile:
 - a) valore minimo € 1'750,00 mq
 - b) valore massimo € 2'500,00 mq
 - c) valore medio € 2'125,00 mq
 - Caratteristiche relative al piano, all'esposizione, all'ampia terrazzaConsiderando che il valore dell'immobile è condizionato dai seguenti aspetti:
 - assenza dell'ascensore
 - assenza dell'impianto di riscaldamentoSi ritiene di assumere come prezzo congruo il valore di € 2'125,00 mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Via Grazia Deledda, 11, piano 2-3	175,24 mq	2.125,00 €/mq	€ 372.385,00	100,00%	€ 372.385,00
Valore di stima:					€ 372.385,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 10/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falco Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Grazia Deledda, 11, piano 2-3
L'immobile, sito nella via Grazia Deledda al civico 11, è inserito nell'area urbana semicentrale di espansione avvenuta a cavallo degli anni '60/'70 del secolo scorso, caratterizzata da un tessuto urbano a maglia ortogonale e dalla rete stradale con i parcheggi limitati ai lati delle carreggiate. Al bene si accede, mediante il portoncino caposcala, da una scala interna ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di perizia, che dal piano 2° del fabbricato collega l'appartamento posto al piano 3°, dove superando una porta interna si accede all'ampio e lungo corridoio sul quale si aprono tutte le camere e l'ampia terrazza a livello con affaccio sulla via Grazia Deledda. L'appartamento è composto oltre al corridoio, dai seguenti ambienti: - cucina abitabile con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni - quattro camere da letto una delle quali con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni - due bagni - ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 2276, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico: Piano particolareggiato del centro urbano. Zone B1-B2 del PRG Comparto 107 - Sottozona urbana di completamento B2-B2S - Art. 6.1. B1s e B2s: urbana satura



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Grazia Deledda, 11, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 2276, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	175,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato		
Descrizione:	L'immobile, sito nella via Grazia Deledda al civico 11, è inserito nell'area urbana semicentrale di espansione avvenuta a cavallo degli anni '60/'70 del secolo scorso, caratterizzata da un tessuto urbano a maglia ortogonale e dalla rete stradale con i parcheggi limitati ai lati delle carreggiate. Al bene si accede, mediante il portoncino caposcala, da una scala interna ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di perizia, che dal piano 2° del fabbricato collega l'appartamento posto al piano 3°, dove superando una porta interna si accede all'ampio e lungo corridoio sul quale si aprono tutte le camere e l'ampia terrazza a livello con affaccio sulla via Grazia Deledda. L'appartamento è composto oltre al corridoio, dai seguenti ambienti: - cucina abitabile con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni - quattro camere da letto una delle quali con accesso al balcone con affaccio sui cortili interni - due bagni - ripostiglio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

