
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Atzeri Ignazia, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
ELENCO ALLEGATI.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 95/2019 del R.G.E.....	16
Lotto Unico composto da.....	16

INCARICO

All'udienza del 12/12/2020, il sottoscritto Geom. Atzeri Ignazia, con studio in Via dei Papaveri, 20/22 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA), email geomignaziaatzeeri@gmail.com, PEC ignazia.atzeri@geopec.it, Tel. 388-9834607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento così come da trascrizione dello stesso e da situazione catastale sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 84 mq, R.C. € 253,06 – piano S1
- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 163 mq, R.C. € 578,43 – piano S1-T-1
- **Bene N° 3** – Magazzino (C/2) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al Catasto Terreni al foglio 85 particella 496, categoria C/2, classe 5, consistenza 290 mq, R.C. € 898,63 – piano T

N.B. Si rileva che relativamente al magazzino (C/2) identificato al foglio 85, particella 496, sub 1, costituito il 22/11/2011 di cui al protocollo n. SS0307076 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 8049.1/2011) non risulta inserito in mappa, quindi al catasto terreni, perchè di fatto è stato demolito e non esiste, ma non è stata aggiornata la situazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio alla sezione catasto fabbricati in cui erroneamente continua ad essere presente come fabbricato.

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 89, qualità uliveto, classe 2, superficie 3354 mq, R.D. € 7,79, R.A. 6,06
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 224, qualità uliveto, classe 3, superficie 253 mq, R.D. € 0,46, R.A. 0,46

N.B. Oltre alle unità immobiliari sopracitate è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

DESCRIZIONE

Il compendio esecutato si trova in Comune di Alghero in Regione Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna, nelle immediate vicinanze della S.S. n. 292 interna e la S.P. Costiera Alghero-Bosa, distante dall'aeroporto 20,6 km e dalla città di Alghero 4,00 km in contesto agricolo e agro-pastorale,

caratterizzato da ampi appezzamenti di terreno ben curati e coltivati con annesse le unità residenziali di medio/alto livello rispetto all'uso agricolo e agro-pastorale.

I beni eseguiti, catastalmente ben distinti in più lotti immobiliari e così definiti nel procedimento esecutivo, in realtà costituiscono un unico lotto immobiliare. Nello specifico si tratta di terreno di forma regolare e pianeggiante di mq 4.050, recintato sul fronte strada e parzialmente sui restanti lati, su cui insiste una unità immobiliare che si articola su due livelli fuori terra, piano terra e primo e un piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti tre distinti mini appartamenti composti da ingresso, sala con ancoło cottura, disimpegno, bagni e camere da letto;

Il piano terra, totalmente indipendente dal piano seminterrato, è presente una unità residenziale composta da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e veranda a livello

Il piano primo, accessibile mediante una scala in ferro esterna è caratterizzato dall'edificazione in ampliamento dell'unità residenziale principale, allo stato del sopralluogo totalmente al grezzo, cioè non ultimata internamente ed esternamente in cui sono presenti alcuni tramezzi che andrebbero a delineare la futura ripartizione dello spazio interno con annessa veranda.

Per l'approfondimento dello stato di legittimazione dell'opera si rimanda al paragrafo *“regolarità edilizia”*.

Oltre all'unità immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

Quasi tutti gli ambienti principali nell'unità abitativa principale sono aerati ed illuminati naturalmente con ampie finestre.

I servizi igienici sono dotati di wc, bidet, lavandino, doccia, allaccio lavatrice e boiler elettrico.

L'altezza netta degli ambienti abitativi al piano terra è di 2,77 m.

Per una migliore e facile comprensione nella visione dello stato dei luoghi, si rimanda agli allegati 3 e 10.

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

La vendita del bene è soggetta ad IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è da considerarsi unico seppur formato dai dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 1, categoria A/3, classe 2 , consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 84 mq, R.C. € 253,06 – piano S1
- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 4, categoria A/3, classe 2 , consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 163 mq, R.C. € 578,43 – piano S1-T-1

- **Bene N° 3** – Magazzino (C/2) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al Catasto Terreni al foglio 85 particella 496, categoria C/2, classe 5 , consistenza 290 mq, R.C. € 898,63 – piano T

N.B. Si rileva che relativamente il magazzino (C/2) identificato al foglio 85, particella 496, sub 1, costituito il 22/11/2011 di cui al protocollo n. SS0307076 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 8049.1/2011) non risulta inserito in mappa, quindi al catasto terreni, perchè di fatto è stato demolito e non esiste, ma non è stata aggiornata la situazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio alla sezione catasto fabbricati in cui erroneamente continua ad essere presente come fabbricato.

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 89, qualità uliveto, classe 2 , superficie 3354 mq, R.D. € 7,79, R.A. 6,06
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 224, qualità uliveto, classe 3 , superficie 253 mq, R.D. € 0,46, R.A. 0,46

N.B. Oltre alle unità immobiliari sopracitate è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati come da acquisto fattone con decreto di trasferimento immobili del 30/06/2006, Tribunale civile e penale di Sassari, rep. 1149/2006, trascritto in data 25/09/2006 ai numeri 16398/10593:

- **** Omissis ***
Codice fiscale: **** Omissis ***
07041 - ALGHERO – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (SS)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis *** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

Gli immobili confinano con strada sterrata comunale, mappali 156-230-299-266-414.

CONSISTENZA

La consistenza e la destinazione d'uso degli ambienti è facilmente desumibile dall'allegato 10.

I beni esecutati per la loro conformazione e la loro complessa situazione urbanistica non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolare catastale dei beni pignorati corrisponde a quella reale.

Ai fini della cronistoria catastale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali a tutto il 20/08/2019, a firma del Dr. Notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento								
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	267	1		A3	2	3,5 vani	84	€ 253,06	S1		
	85	267	4		A3	2	8 vani	163	€ 578,43	S1-T-1		
	85	496	1		C2	5		290	€ 898,63	T		

Si rileva che relativamente il magazzino (C/2) identificato al foglio 85, particella 496, sub 1, costituito il 22/11/2011 di cui al protocollo n. SS0307076 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 8049.1/2011) correttamente non risulta inserito in mappa, quindi al catasto terreni, perchè di fatto è stato demolito e non esiste, ma non è stata aggiornata la situazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio alla sezione catasto fabbricati in cui erroneamente continua ad essere presente come fabbricato.

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
	85	89			Uliveto	2	3354	€ 7,79,	€ 6,06
	85	224			Uliveto	3	253	€ 0,46	€ 0,46

Si rileva che oltre alle unità immobiliari sopracitate è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali sono difformi da quanto autorizzato e anche dallo stato di fatto accertato alle date del sopralluogo.

Sono state rilevate difformità interne ed esterne sia in termini di aumento di superfici e volumi, frazionamenti di porzioni di unità residenziale ed accessorie, sia in termini di diversa distribuzione degli spazi abitativi, diversa destinazione ed utilizzo degli ambienti facenti parte dell'unità immobiliare principale.

Inoltre è presente all'interno del lotto un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

PATTI

Il complesso immobiliare risulta ad oggi abitato dall'esecutato e da sua madre, Sig.ra **** Omissis *** come da certificato di stato di famiglia di cui all'allegato 8. Inoltre una porzione di piano terra risulta dato in comodato d'uso gratuito con regolare contratto al fratello dello stesso esecutato, Sig. **** Omissis *** e alla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare esecutato, nelle sue parti ultimate ed ancora in corso di costruzione, risulta in buone condizioni e in buono stato di manutenzione e conservazione generale e necessita della sola manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari è indipendente, pertanto non risulta inserito in un contesto condominiale e non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare principale si articola su due livelli fuori terra, piano seminterrato, piano terra e primo. La struttura principale è riconducibile alla fine degli anni '70/'80 così come risulterebbe dagli atti autorizzativi. Il piano seminterrato risulta realizzato su platea di cemento armato ed intelaiatura di pilastri concatenati con muratura perimetrale in struttura mista in blocchi di cemento e calcestruzzo armato; le murature dei restanti piani sono realizzate in blocchetti di cemento per i muri perimetrali e laterocemento e blocchetti i tramezzi interni. Tutti i solai sono del tipo tradizionale in laterocemento e travetti precompressi.

CAPANNONE (Totalmente abusivo)

All'interno del lotto è presente un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura in lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari.

CORTILE.

Il lotto della superficie di circa mq 4050 lordi, recintato sul fronte strada e parzialmente sui restanti lati, con muratura in blocchi e sovrastante recinzione in pali di ferro e rete metallica. Il lotto risulta alberato e piantumato; in generale si presenta in buono stato di manutenzione.

IMPIANTI.

Il fabbricato è collegato a rete interna di smaltimento delle acque nere e bianche, con pozzetti di ispezione e fossa biologica; non è stato possibile accertare il corretto collegamento e funzionamento di smaltimento reflui alla normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come precedentemente detto, l'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e da sua madre, Sig.ra **** Omissis *** come da certificato di stato di famiglia di cui all'allegato 8.

Inoltre una porzione di piano terra risulta dato in comodato d'uso gratuito con regolare contratto al fratello dello stesso esecutato, **** Omissis *** e alla sua famiglia. (Vedi Allegato 5)

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato risulta depositato agli atti prima d'ora, pertanto non si ritiene necessario allegarlo alla presente.
- L'ultimo atto di provenienza del bene pignorato corrisponde a quanto dichiarato nella certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 02/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2009
Registro Particolare 3179 Registro Generale 4284
Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA
Repertorio 14204/6249 del 27/02/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ALGHERO(SS)
SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2013
Registro Particolare 3918 Registro Generale 5649
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI
Repertorio 222 del 12/04/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALGHERO(SS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2019
Registro Particolare 9024 Registro Generale 11898
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP. CAGLIARI SEZ. DI SASSARI
Repertorio 1567 del 15/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALGHERO(SS)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento è ricompreso nel vigente "Piano Regolatore Generale di Alghero" in ZONA E2 "AGRICOLA A COLTURE TRADIZIONALI", SOTTOZONA E2; il PRG recepisce e fa proprie la localizzazione e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di

Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica con particolare riferimento al CAPITOLO V, Art. 24 N.T.A. del PRG .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'intera area è sottoposta alle condizioni e limitazioni introdotte da:

1. **Piano Paesaggistico Regionale**, approvato con Decreto del Presidente della Regione Delibera G.R. n.36/7 del 5 settembre 2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. della Regione Sardegna n. 30 del 08/09/2006. Le disposizioni e le prescrizioni del **Piano Paesaggistico Regionale** e delle **Norme Tecniche di Attuazione** sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e sono prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e a vincolo di tutela per effetto del D.Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39), **pertanto è fatto obbligo del rispetto delle norme tecniche di attuazione del PPR vigente.**
2. **Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino unico regionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10 Luglio 2006** e relative Norme di Attuazione, redatto ai sensi della Legge n. 183/1989 e del D.L. n.180/1998 (convertito con Legge n.267/98), nonché dello studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica del territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del **P.A.I.**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 11/12/2017 convalidata e riapprovata con successivo provvedimento n. 13 del 12/03/2018, **pertanto è fatto obbligo del rispetto delle norme di attuazione del PAI vigente.**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è privo di agibilità.

In data 01/05/2021 con protocollo n. 37.308/2021 è stata depositata domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Alghero con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici dell'immobile in oggetto.

In seguito alle ricerche effettuate risultano rilasciati i seguenti atti o titoli abilitativi (Vedi Allegato 9):

- Concessione Edilizia n. 239/80 del 03/10/1980 di cui alla pratica edilizia 124/80, rilasciata ai Sig.ri **** Omissis *** , con la quale si autorizzava la "Costruzione di un fabbricato rurale in Regione Vessus" su progetto redatto dal Geom. **** Omissis *** ;
- Verbale di denuncia del 07/12/1983 per la realizzazione di opere abusive a carico di **** Omissis *** ;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 51 del 26/11/2008 di cui alla pratica edilizia n. 203/86 per l'ampliamento di casa per civile abitazione;
- Richiesta di ampliamento ai sensi della L.R. 4/2009 "Piano Casa", presentata il 31/10/2011, prot. n. 53646, decaduta per carenze documentali che hanno reso improcedibile l'istruttoria di cui alla pratica edilizia 2011/1417P.

Dall'analisi dettagliata dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione catastale e comunale dello stato legittimato, sono emerse difformità interne ed esterne in termini di aumento di superfici e volumi, frazionamenti di porzioni di unità residenziale ed accessorie, diversa distribuzione degli spazi abitativi, diversa destinazione ed utilizzo degli ambienti facenti parte dell'unità immobiliare principale, il tutto così come meglio evidenziato nell'allegato grafico alla presente (Vedi allegato 10).

Si rileva che il capannone presente sul lotto non risulta inserito agli atti del pignoramento in quanto non è accatastato, inoltre è totalmente privo di titolo edilizio legittimo.

Non risultando agli atti nessuna richiesta, né il rilascio di Concessione Edilizia per le opere realizzate in difformità all'ultimo atto legittimato, le stesse risultano eseguite in assenza di permesso di costruire, pertanto, le irregolarità devono essere sottoposte ad accertamento di conformità previo ripristino delle condizioni di conformità.

Per quanto sopra, si rende pertanto necessario presentare una pratica di accertamento di conformità con opere di adeguamento e demolizione tramite procedura Regionale SUAPE direttamente sul portale dedicato che rimanda al Comune di competenza, nonché procedere all'aggiornamento catastale mediante procedura Pregeo e Docfa. Le procedure, le modalità e le soluzioni tecniche per l'ottenimento del permesso di costruire sia per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità che per l'accertamento di conformità sono quelle previste dall'art. 16 della L.R. n.23/85 e ss.mm.ii. al quale si rimanda.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale non sono di facile quantificazione allo stato attuale, in quanto le opere abusive e difformi sono di rilevante entità in termini economici e sanzionatori che meritano un'analisi puntuale. Si possono, pertanto, da una parte ipotizzare gli onorari tecnico-professionali e dall'altra i costi per il ripristino dallo stato di fatto allo stato legittimato, in termini di opere edili mediante l'applicazione del costo di costruzione medio e dall'altra le sanzioni amministrative per gli abusi realizzati e danno ambientale creato, così, come stabilito dalla normativa Regionale in base alla delibera della Giunta Regionale n. 29/32 del 29/07/2010.

Tale delibera stabilisce in sintesi, che la quantificazione dell'utile conseguito, così come per il danno, avviene tramite una perizia giurata di stima, che dovrà essere redatta da un tecnico abilitato per conto del richiedente. Il danno arrecato è calcolato in base alla cifra necessaria per la demolizione dell'opera e il ripristino della situazione precedente alla costruzione della stessa. Tale cifra dovrà essere incrementata in base all'ubicazione territoriale dell'opera abusiva, come previsto al punto 1.3.2 della stessa Direttiva n. 2/2010.

Per quanto emerso, si ritiene di poter quantificare da una parte il costo per il solo onorario tecnico-professionale per la regolarizzazione urbanistica e catastale in complessivi € 15.000 circa e dall'altra, per le opere edili necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi allo stato legittimato, in € 30.000 circa.

Tali difformità non influiscono sul valore dell'immobile e la sua vendibilità se regolarizzato come sopra previsto dalla scrivente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'unità immobiliare non essendo stata dotata di certificato energetico/ APE prima di oggi, ha provveduto la scrivente alla sua redazione e trasmissione presso l'ufficio di competenza Regionale come da allegato 14.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita agli atti comunali la comunicazione di fine lavori.

Non è stata reperita agli atti comunali l'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico nonostante i beni eseguiti, sono catastalmente ben distinti in più lotti immobiliari così come di seguito identificati nel procedimento:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 84 mq, R.C. € 253,06 – piano S1
- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 163 mq, R.C. € 578,43 – piano S1-T-1
- **Bene N° 3** – Magazzino (C/2) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al Catasto Terreni al foglio 85 particella 496, categoria C/2, classe 5, consistenza 290 mq, R.C. € 898,63 – piano T

N.B. Si rileva che relativamente il magazzino (C/2) identificato al foglio 85, particella 496, sub 1, costituito il 22/11/2011 di cui al protocollo n. SS0307076 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 8049.1/2011) correttamente non risulta inserito in mappa, quindi al catasto terreni, perchè di fatto è stato demolito e non esiste, ma non è stata aggiornata la situazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio alla sezione catasto fabbricati in cui erroneamente continua ad essere presente come fabbricato.

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 89, qualità uliveto, classe 2, superficie 3354 mq, R.D. € 7,79, R.A. 6,06
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 224, qualità uliveto, classe 3, superficie 253 mq, R.D. € 0,46, R.A. 0,46

N.B. Oltre all'unità immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura in lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rotami vari, totalmente abusivo e non accatastato.

Il compendio eseguito si trova in Comune di Alghero in Regione Località Solondra Poglina – Regione Sant'Anna, nelle immediate vicinanze della S.S. n. 292 interna e la S.P. Costiera Alghero-Bosa, distante

dall'aeroporto 20,6 km e dalla città di Alghero 4,00 km in contesto agricolo e agro-pastorale, caratterizzato da ampi appezzamenti di terreno ben curati e coltivati con annesse le unità residenziali di medio/alto livello rispetto all'uso agricolo e agro-pastorale. Nello specifico si tratta di terreno di forma regolare e pianeggiante di mq 4.050, recintato sul fronte strada e parzialmente sui restanti lati, su cui insiste una unità immobiliare che si articola su due livelli fuori terra, piano terra e primo e un piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti tre distinti mini appartamenti composti da ingresso, sala con ancoło cottura, disimpegno, bagni e camere da letto;

Il piano terra, totalmente indipendente dal piano seminterrato, è presente una unità residenziale composta da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e veranda a livello

Il piano primo, accessibile mediante una scala in ferro esterna è caratterizzato dall'edificazione in ampliamento dell'unità residenziale principale, allo stato del sopralluogo totalmente al grezzo, cioè non ultimata internamente ed esternamente in cui sono presenti alcuni tramezzi che andrebbero a delineare la futura ripartizione dello spazio interno con annessa veranda.

Per l'approfondimento dello stato di legittimazione dell'opera si rimanda al paragrafo "*regolarità edilizia*".

Quasi tutti gli ambienti principali nell'unità abitativa principale sono aerati ed illuminati naturalmente con ampie finestre.

I servizi igienici sono dotati di wc, bidet, lavandino, doccia, allaccio lavatrice e boiler elettrico.

L'altezza netta degli ambienti abitativi al piano terra è di 2,77 m.

Per una migliore e facile comprensione nella visione dello stato dei luoghi, si rimanda agli allegati 3 e 10.

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

Valore di stima del bene: € 597.254,40

Premessa alla scelta del procedimento di stima

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto nel caso specifico più idoneo utilizzare quello sintetico comparativo. E' stato fatto un confronto con i valori di mercato proposti in vendita per beni immobili simili, messi in vendita dall'istituto vendite giudiziarie del Tribunale di Sassari dalle più note agenzie immobiliari locali e la valutazione del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Stima sintetica - Il procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

A seguito delle indagini di mercato svolte, ai fini della presente stima, sono stati presi in considerazione quale parametro di riferimento i seguenti immobili:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villa in strada vicinale Las Covas - Alghero (SS)	183 mq	2.158,47 €/mq	€ 395.000,00	100,00%	€ 395.000,00
Bene N° 2 – Casa indipendente strada provinciale 105 - Alghero (SS)	180 mq	3.333,33 €/mq	€ 600.000,00	100,00%	€ 600.000,00
Bene N° 3 – Villa in strada vicinale Salondra - Alghero (SS)	240 mq	3.958,33 €/mq	€ 950.000,00	100,00%	€ 950.000,00
Bene N° 4 – Villa in strada vicinale Brionis - Alghero (SS)	390 mq	1.230,77 €/mq	€ 480.000,00	100,00%	€ 480.000,00
Bene N° 5 – Villa in strada vicinale Solondra - Alghero (SS)	300 mq	2.500,00 €/mq	€ 750.000,00	100,00%	€ 750.000,00
Bene N° 6 – Villa in strada Statale 292 - Alghero (SS)	250 mq	2.500,00 €/mq	€ 1.500.000,00	100,00%	€ 1.500.000,00
Bene N° 7 – Villa in Regione La Scaletta - Alghero (SS)	200 mq	2.475,00 €/mq	€ 495.000,00	100,00%	€ 495.000,00
Bene N° 8 – Villa in strada consortile Calabona Argentiera - Alghero (SS)	60 mq	2.475,00 €/mq	€ 280.000,00	100,00%	€ 280.000,00
Bene N° 9 – Villa in strada Statale 292 - Alghero (SS)	340 mq	1.470,59 €/mq	€ 500.000,00	100,00%	€ 500.000,00
Bene N° 10 – Villa in Località Calabona - Alghero (SS)	700 mq	1.428,57 €/mq	€ 1.000.000,00	100,00%	€ 1.000.000,00
Bene N° 11 – Villa in Regione Biduni - Alghero (SS)	300 mq	3.000,00 €/mq	€ 900.000,00	100,00%	€ 900.000,00

A tal fine, nel caso specifico è stato assunto un valore medio tra quelli di mercato rilevati nella zona pari a €/mq 2.411,82 arrotondato a € 2.400,00

In base alle misurazioni effettuate, risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- Superficie Commerciale lorda mq 321,37
- Superficie calpestabile interna pari a mq 286,35
- Superficie convenzionale pari a mq 311,07

Il valore dell'immobile in esame, risulterebbe quindi pari a: €/mq 2.400 x 311,07 mq = € 746.568,00.

Considerando che l'immobile, è difforme dallo stato assentito, che per quanto in buono stato di conservazione necessità di opere di manutenzione ordinarie e alcune parti dello stesso sono allo stato grezzo, per cui da ultimare, si deve tenere conto di un deprezzamento del valore sopra riportato pari al 20% pertanto il valore dell'immobile stimato è di €/mq 1.920 per un valore complessivo pari a € 597.254,40 (Diconsi in Euro Cinquecentonovantasettemiladuecentocinquantaquattrovirgolaquaranta).

Valore finale di stima: € 597.254,40

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.

Quartu Sant'Elena, li 25/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Atzeri Ignazia

(F.to digitalmente)

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Documenti Identità Esecutato

Allegato 2 - Estratto di Mappa, Visure e Planimetrie

Allegato 3 - Geolocalizzazione e Doc Fotografica

Allegato 4 - Verbale Sopralluogo

Allegato 5 - Comunicazione con le Parti

Allegato 6 - Atto di Provenienza (presente nel fascicolo agli atti)

Allegato 7 - Certificato Residenza e Stato Civile

Allegato 8 - Ispezione Ipocatastale

Allegato 9 - Elaborati Grafici

Allegato 10 – CDU

Allegato 11 - Borsino Immobiliare Ag.En

Allegato 12 - Licenze di Costruzione

Allegato 13 - Annunci di Vendita Ag.Imm

Allegato 14 – Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto è da considerarsi unico seppur formato dai dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 1, categoria A/3, classe 2 , consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 84 mq, R.C. € 253,06 – piano S1
- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 4, categoria A/3, classe 2 , consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 163 mq, R.C. € 578,43 – piano S1-T-1
- **Bene N° 3** – Magazzino (C/2) ubicata ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al Catasto Terreni al foglio 85 particella 496, categoria C/2, classe 5 , consistenza 290 mq, R.C. € 898,63 – piano T

N.B. Si rileva che relativamente il magazzino (C/2) identificato al foglio 85, particella 496, sub 1, costituito il 22/11/2011 di cui al protocollo n. SS0307076 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 8049.1/2011) non risulta inserito in mappa, quindi al catasto terreni, perchè di fatto è stato demolito e non esiste, ma non è stata aggiornata la situazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio alla sezione catasto fabbricati in cui erroneamente continua ad essere presente come fabbricato.

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 89, qualità uliveto, classe 2 , superficie 3354 mq, R.D. € 7,79, R.A. 6,06
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato ad Alghero (SS) – Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N – 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 224, qualità uliveto, classe 3 , superficie 253 mq, R.D. € 0,46, R.A. 0,46

N.B. Oltre alle unità immobiliari sopracitate è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

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

Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento è ricompreso nel vigente "Piano Regolatore Generale di Alghero" in ZONA E2 "AGRICOLA A COLTURE TRADIZIONALI", SOTTOZONA E2; il PRG recepisce e fa proprie la localizzazione e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica con particolare riferimento al CAPITOLO V , Art. 24 N.T.A. del PRG

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO COMPOSTO DA

- Bene N° 1 - Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) - Località Solondra Poglina - Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N - 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 84 mq, R.C. € 253,06 - piano S1
- Bene N° 2 - Abitazione di tipo economico (A/3) ubicata ad Alghero (SS) - Località Solondra Poglina - Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N - 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 267 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 163 mq, R.C. € 578,43 - piano S1-T-1
- Bene N° 3 - Magazzino (C/2) ubicata ad Alghero (SS) - Località Solondra Poglina - Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N - 8°20'34.23"E) distinta al Catasto Terreni al foglio 85 particella 496, categoria C/2, classe 5, consistenza 290 mq, R.C. € 898,63 - piano T
N.B. Si rileva che relativamente il magazzino (C/2) identificato al foglio 85, particella 496, sub 1, costituito il 22/11/2011 di cui al protocollo n. SS0307076 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 8049.1/2011) non risulta inserito in mappa, quindi al catasto terreni, perchè di fatto è stato demolito e non esiste, ma non è stata aggiornata la situazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio alla sezione catasto fabbricati in cui erroneamente continua ad essere presente come fabbricato.
- Bene N° 4 - Terreno ubicato ad Alghero (SS) - Località Solondra Poglina - Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N - 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 89, qualità uliveto, classe 2, superficie 3354 mq, R.D. € 7,79, R.A. 6,06
- Bene N° 5 - Terreno ubicato ad Alghero (SS) - Località Solondra Poglina - Regione Sant'Anna (Coord. Geografiche: 40°31'57.48"N - 8°20'34.23"E) distinta al N.C.E.U. al foglio 85 particella 224, qualità uliveto, classe 3, superficie 253 mq, R.D. € 0,46, R.A. 0,46

N.B. Oltre alle unità immobiliari sopracitate è presente nell'area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura il lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

Ubicazione:	Alghero (SS) - Località Solondra Poglina - Regione Sant'Anna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lotto di terreno agricolo con villino	Superficie lotto	4050 mq
		Superficie convenzionale abitazione	311,07 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare eseguito, nelle sue parti ultimate ed ancora in corso di costruzione, risulta in buone condizioni e in buono stato di manutenzione e conservazione generale, necessita della sola manutenzione ordinaria.		

Descrizione:

Il compendio esecutato si trova in Comune di Alghero in Regione Località Solondra Poglina – Regione Sant’Anna, nelle immediate vicinanze della S.S. n. 292 interna e la S.P. Costiera Alghero-Bosa, distante dall’aeroporto 20,6 km e dalla città di Alghero 4,00 km in contesto agricolo e agro-pastorale, caratterizzato da ampi appezzamenti di terreno ben curati e coltivati con annesse le unità residenziali di medio/alto livello rispetto all’uso agricolo e agro-pastorale.

I beni esecutati, catastalmente ben distinti in più lotti immobiliari e così definiti nel procedimento esecutivo, in realtà costituiscono un unico lotto immobiliare. Nello specifico si tratta di terreno di forma regolare e pianeggiante di mq 4.050, recintato sul fronte strada e parzialmente sui restanti lati, su cui insiste una unità immobiliare che si articola su due livelli fuori terra, piano terra e primo e un piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti tre distinti mini appartamenti composti da ingresso, sala con ancolo cottura, disimpegno, bagni e camere da letto;

Il piano terra, totalmente indipendente dal piano seminterrato, è presente una unità residenziale composta da ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e veranda a livello

Il piano primo, accessibile mediante una scala in ferro esterna è caratterizzato dall’edificazione in ampliamento dell’unità residenziale principale, allo stato del sopralluogo totalmente al grezzo, cioè non ultimata internamente ed esternamente in cui sono presenti alcuni tramezzi che andrebbero a delineare la futura ripartizione dello spazio interno con annessa veranda.

Per l’approfondimento dello stato di legittimazione dell’opera si rimanda al paragrafo *“regolarità edilizia”*.

Oltre all’unità immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale è presente nell’area cortiliva un capannone al grezzo con struttura mista di blocchi di cemento e struttura metallica, sormontato da una copertura in lastre ondulate tipo fibrocemento/eternit in stato di abbandono, occupato da rottami vari, totalmente abusivo, non accatastato e di conseguenza non trascritto agli atti del pignoramento.

Quasi tutti gli ambienti principali nell’unità abitativa principale sono aerati ed illuminati naturalmente con ampie finestre.

I servizi igienici sono dotati di wc, bidet, lavandino, doccia, allaccio lavatrice e boiler elettrico.

L’altezza netta degli ambienti abitativi al piano terra è di 2,77 m.

Per una migliore e facile comprensione nella visione dello stato dei luoghi, si rimanda agli allegati 3 e 10.

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

No

L’immobile risulta ad oggi abitato dall’esecutato e da sua madre, **** Omissis *** Inoltre una porzione di piano terra risulta dato in comodato d’uso gratuito con regolare contratto al fratello dello stesso esecutato, **** Omissis *** e alla sua famiglia.

**Vendita soggetta a IVA:
Stato di occupazione:**