

sugiomtrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 51/2018 RGE

PERIZIA

sugiomtrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Giuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufitziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

email: sugiomtrasatta@gmail.com PEC marco.satta@geopec.it

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Omissis

Codice fiscale:

contro

Omissis

Codice fiscale:

Omissis

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra.....	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14



Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	24
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24



Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Lotto 4	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Lotto 4	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2018 del R.G.E.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Lotto 4	35



INCARICO

All'udienza del 06/10/2020, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2020 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 Castelsardo 41, piano 2 (Coord. Geografiche: Latitudine 40.571411 - Longitudine 8.3191668)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine 40.651552 - Longitudine 8.3809697)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato (Coord. Geografiche: Latitudine 40.651552 - Longitudine 8.3809697)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIA CASTELSARDO 41, PIANO 2

La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari.

La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città.

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

Non si è proceduto all'accesso forzoso, considerata la collaborazione dell'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIA CASTELSARDO 41, PIANO TERRA

La palazzina di cui è parte il posto auto, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari.



La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città.

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

Non si è proceduto all'accesso forzoso, considerata la collaborazione dell'esecutato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A OLMEDO (SS) - VIA DON ANGELO CARBONI 13, PIANO TERRA

La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio.

La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro.

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

Non si è proceduto all'accesso forzoso, considerata la collaborazione dell'esecutato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A OLMEDO (SS) - VIA DON ANGELO CARBONI 13, PIANO SEMINTERRATO

La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio.

La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro.

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

Non si è proceduto all'accesso forzoso, considerata la collaborazione dell'esecutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa. Tuttavia si è proceduto ad acquisire la seguente documentazione aggiornata: visure storiche, planimetrie catastali, e certificazione ipocatastale.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
- Omissis (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

CONFINI

Confini: Riferimenti dati Catastali Comune di Alghero Foglio 61 Particella 1333
Nord Est - Sud Ovest con area condominiale (Bene Comune sub 61);
Nord- Est Sud con vano scala
a Sud con il sub 15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,70 m	Secondo
Terrazza	21,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				55,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la natura, la collocazione e l'esigua dimensione, a parere dello scrivente non è ipotizzabile un eventuale frazionamento in lotti.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 17/01/2008	#Omissis# S.R.L con sede in ALGHERO	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1333, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 57,00 mq Rendita € 379,60 Piano 2
Dal 17/01/2008 al 03/04/2022	#Omissis# nato a Omissis il Omissis proprietà PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1333, Sub. 14 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 57,00 mq Rendita € 379,60 Piano 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	1333	14		A2	1	3	57,00 mq	379,6 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria acquisita corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare riguardo il bene oggetto della presente procedura.

Tuttavia è bene evidenziare, come verrà illustrato nel capitolo "Regolarità Edilizia" che mentre la planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi, il progetto, o meglio la pianta del piano secondo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.



PATTI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non sono stati riscontrati elementi relativi a patti e/o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento di che trattasi è parte di un complesso condominiale, il quale contempla parti comuni, in particolare:
area pertinenziale esterna (subalterno 61) e il vano scala condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non risulta siano state costituite servitù, ne vi siano censi, e livelli, ne diritti di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è parte di un complesso costruito in epoca recente con struttura portante in cemento armato, solaio in latero cemento, tamponature in laterizio.

L'appartamento ubicato al secondo piano dello stabile, presenta finitura abbastanza pregevoli: pareti intonacate e tinteggiate al civile; pavimenti in gres a tinta chiara, effetto marmoreo, posate in diagonale a giunti sfalsati; il bagno, completo è di sanitari in vetro china e rubinetteria in acciaio cromato, le pareti sono rivestite con piastrelle del formato 46x36 posate in ortogonale, dove le prime quattro file sono di colore bruno, le altre quattro invece sono di colore chiaro a contrasto, intervallate in mezzeria e all'estremità da un tozzetto dai colori a alterni.

La parete dell'angolo cottura è rivestita anch'essa con piastrelle di analoga qualità e formato ma colore molto chiaro.

Le porte interne sono del tipo laccato bianco, tutte a scomparsa.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, muniti di persiana, anch'esse in materiale plastico. L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è condotto sottotraccia, dotato di quadro di comando, il quale oltre ad essere dotato di interruttore salvavita, contiene al suo interno i differenziali per linee separate, i frutti: interruttori, prese e placche sono della Bticino serie living; è altresì presente l'impianto videocitofonico.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è costituito da due pompe di calore con funzionamento elettrico.

Vi si accede direttamente dal vano scala oppure utilizzando l'ascensore.

Consta di un ampia sala con angolo cottura, camera da letto, e bagno, il tutto opportunamente disimpegnato, oltre a due balconi posti uno in corrispondenza della sala, l'altro sulla camera da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2008 al 03/04/2022	# Omissis #, nato a Omissis il Omissis proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono	07/07/2008	137433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sassari il 08/07/2008
Reg. gen. 13050 - Reg. part. 2116
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Sassari il 30/03/2018
Reg. gen. 4092 - Reg. part. 2907
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile è compresa all'interno del Piano Regolatore del Comune di Alghero Vigente in Zona B3h - ossia: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.; Si rimanda all'allegato Normativa Urbanistico e Titoli per la trattazione della normativa in argomento.

Tuttavia è opportuno evidenziare che la volumetria dell'intero lotto è stata utilizzata per la costruzione del complesso edilizio, pertanto non si ravvisa la possibilità di eventuale suscettività edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 328 del 26 agosto 2004 rilasciata dall'allora Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Alghero, di cui alla pratica 0382/2003 per la costruzione, si legge nei titoli, di CASA DI CIVILE ABITAZIONE, da eseguirsi in Via Castelsardo snc.

Dall'esame della documentazione acquisita di cui si producono gli elementi essenziali, si riscontra, rispetto allo stato dei luoghi una diversa distribuzione degli spazi interni, che si riassume:

- 1) zona bagno: è stato realizzato un disimpegno tra l'attuale cucina (in progetto letto) e il bagno;
- 2) la stessa camera non è stata definita così come da progetto e oggi risulta un'unico ampio ambiente che comprende cucina e soggiorno;
- 3) è stata creata la camera da letto nella porzione di appartamento dove prima era previsto il pranzo soggiorno.

Il rilievo eseguito, rappresenta la reale situazione dello stato dei luoghi.

Considerato la modesta entità delle opere in difformità, non riscontrato difformità in ordine alla sagoma dell'edificio, lo scrivente pur non potendosi sostituirsi agli enti preposti, a cui è demandato il la facoltà decisionale, ritiene possa procedersi con in accertamento di conformità il cui costo può ragionevolmente stimarsi, in euro 1.500,00/2.000,00 oltre oneri di legge, comprese sanzioni amministrative.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Sarà cura dello scrivente predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

La certificazione degli impianti, non è stata rinvenuta ne dall'esame della documentazione in atti ne dalla consultazione della pratica edilizia presso l'archivio del Comune di Alghero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si ha riscontro di particolari vincoli, tuttavia trattandosi di un edificio condominiale, è plausibile vi siano oneri condominiali da sostenere.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa. Tuttavia si è proceduto ad acquisire la seguente documentazione aggiornata: visure storiche, planimetrie catastali, e certificazione ipocatastale.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
- Omissis (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI



Confini: Riferimenti dati Catastali Comune di Alghero Foglio 61 Particella 1333
a nord con il sub 64
nei restanti lati con l'area di pertinenza condominiale distinta con il sub 61
a sud col muro di cinta che la separa da Via Castelsardo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la natura del cespite, a parere dello scrivente, non è ipotizzabile un eventuale frazionamento in lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2006 al 17/01/2008	# Omissis # S.R.L con sede in ALGHERO	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1333, Sub. 64 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13,00 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 34,24 Piano T
Dal 17/01/2008 al 03/04/2022	# Omissis # nato a Omissis il Omissis proprietà PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1333, Sub. 64 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13,00 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 34,24 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	1333	64		C6	1	13,00	13,00 mq	34,24 €	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria acquisita corrisponde allo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare riguardo il bene oggetto della presente procedura.

PATTI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non sono stati riscontrati elementi relativi a patti e/o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperta si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene di che trattasi è parte di un complesso condominiale, il quale contempla parti comuni, in particolare l'area pertinenziale esterna (subalterno 61).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non risulta siano state costituite servitù, ne vi siano censi, e livelli, ne diritti di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto, non presenta particolari pregi, tuttavia esso è pavimento con pavimentazione in calcestruzzo, con ampia area di manovra attorno.



Esso è ubicato sulla sinistra superato l'ingresso condominiale, definito da cancello metallico motorizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2008 al 03/04/2022	# Omissis #nato a Omissis il Omissis proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vincenzo Lojacono	07/07/2008	137433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sassari il 08/07/2008



Reg. gen. 13050 - Reg. part. 2116
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Sassari il 30/03/2018
Reg. gen. 4092 - Reg. part. 2907
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile è compresa all'interno del Piano Regolatore del Comune di Alghero Vigente in Zona B3h - ossia: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto; Si rimanda all'allegato Normativa Urbanistico e Titoli per la trattazione della normativa in argomento.

Tuttavia è opportuno evidenziare che la volumetria dell'intero lotto è stata utilizzata per la costruzione del complesso edilizio, pertanto non si ravvisa la possibilità di eventuale suscettività edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 328 del 26 agosto 2004 rilasciata dall'allora Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Alghero, di cui alla pratica 0382/2003 per la costruzione, si legge nei titoli, di CASA DI CIVILE ABITAZIONE, da eseguirsi in Via Castelsardo snc.

Non presenta difformità edilizie.

Considerata la natura del bene non è necessario procedere con la redazione dell'APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si ha riscontro di particolari vincoli, tuttavia trattandosi di un edificio condominiale, è plausibile vi siano oneri condominiali da sostenere.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa. Tuttavia si è proceduto ad acquisire la seguente documentazione aggiornata: visure storiche, planimetrie catastali, e certificazione ipocatastale.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
 - Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini: Riferimenti dati Catastali Comune di Olmedo Foglio 6 Particella 2084
a Sud mappale 1705
a Nord sub 1 su Via Josto
a Ovest con il cortile
a Est con Via Carboni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	3,09 m	Terra
Terrazza	11,00 mq	10,50 mq	0,40	4,20 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				170,20 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	170,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al momento proporre un eventuale, risulterebbe antieconomico, non ostante la dimensione dell'appartamento, poichè si dovrebbero creare ingressi separati, separare le retri di adduzione idrica, fognaria ed elettrica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/04/2022	# Omissis # nato a Omissis il Omissis, proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2084, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 140 mq Rendita € 309,87 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2084	2		A3	1	6	140 mq	309,87 €	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria acquisita corrisponde allo stato dei luoghi, tuttavia si riscontra una irrilevante modifica, facilmente sanabile con pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, poichè il tramezzo e la porta, che dividono in due il lungo corridoio è stata rimossa.

Il costo per tale pratica può stimarsi in € 500,00 oltre oneri di legge per il compenso del professionista.



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare riguardo il bene oggetto della presente procedura.
Tuttavia si precisa che il tramezzo e la porta di cui si è parlato nel capitolo corrispondenza catastale, non è invece contemplata in progetto, per cui a livello urbanistico - edilizio non si riscontra alcuna difformità.

PATTI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non sono stati riscontrati elementi relativi a patti e/o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno stato conservativo parecchio deficitario.

PARTI COMUNI

L'appartamento di che trattasi è parte di un edificio in cui insistono altre unità immobiliari, e pertanto considerato l'ingresso che avviene da un unico vano scala si ritiene che quest'ultimo rappresenti una parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non risulta siano state costituite servitù, ne vi siano censi, e livelli, ne diritti di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è parte di un edificio a due piani fuori terra, costruito a metà degli anni '70 con muratura portante in blocchi calcarei squadrate, e con molta probabilità utilizzando solaio del tipo "SAPI" gettati in opera.

Le finiture sono abbastanza modeste, prive di elementi di pregio.

Le pareti intonacate e pitturate, le quali necessitano di ripristini importanti.

Le piastrelle sono in ceramica di varie dimensioni, infatti per gran parte l'appartamento presenta piastrelle sagomate a incastro circolare, altre con mattonelle alternate a tozzetti, altre (bagno e cucina) con formato più regolare, oggi largamente superate e non più commercio.

Le pareti del bagno, molto probabilmente rifatto di recente presenta mattonelle con tonalità scura alla base e con altre di colore più chiaro verso l'alto. I sanitari sono in vetro china con rubinetteria in acciaio cromato.

Le porte interne sono del tipo tamburato con cornice a rilievo, privo di particolare pregio.

Scarsa la presenza di impianti, i quali necessitano di una revisione generale se non addirittura il completo rifacimento per renderli conformi alle norme.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1984 al 03/04/2022	# Omissis #, nato ad Omissis (SS) il Omissis Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Gianni Garofalo	27/06/1990	27767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	05/06/1984	7416	6067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visura ipotecaria allegata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sassari il 08/07/2008
Reg. gen. 13050 - Reg. part. 2116
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00



A favore di Omissis

Contro Omissis

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Sassari il 30/03/2018

Reg. gen. 4092 - Reg. part. 2907

Quota: 1/1

A favore di Omissis

Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile, ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Olmedo in Zona B - Completamento residenziale: sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si rimanda all'allegato Norme e Titoli per la lettura integrale delle prescrizioni di quel comparto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui è parte l'appartamento oggetto del presente procedimento è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Olmedo del Nulla Osta del 23/12/1974, a nome di Omissis, di cui alla pratica edilizia 37/1974.

Successivamente, venne rilasciata la Licenza di Abitabilità e Usabilità in data 4 aprile 1984.

Ed ancora in data 08/09/1992 venne rilasciata la Concessione Edilizia n° 21/92, a nome di Omissis, per modifiche interne e di prospetto.

Non si ravvisano difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sarà cura dello scrivente predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

La certificazione degli impianti, non è stata rinvenuta ne dall'esame della documentazione in atti ne dalla consultazione della pratica edilizia presso l'archivio del Comune di Alghero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si ha riscontro di particolari vincoli, tuttavia trattandosi di un edificio su cui insistono altre unità immobiliari, è plausibile vi siano vincoli condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa. Tuttavia si è proceduto ad acquisire la seguente documentazione aggiornata: visure storiche, planimetrie catastali, e certificazione ipocatastale.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini: Riferimenti dati Catastali Comune di Olmedo Foglio 6 Particella 2084
a Est con Via Carboni
a Ovest con il cortile
a Sud con il sub 8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	-------------------------	---------	-------



				e		
Magazzino	48,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,17 m	
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/04/2022	# Omissis # nato a Omissis il Omissis proprietario per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2084, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 56 Superficie catastale 81 mq Rendita € 109,90 Piano 1S

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2084	7		C2	1	56	81 mq	109,9 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria acquisita non corrisponde allo stato dei luoghi, perchè la porzione rappresentata da un trapezio, in realtà è costituito da una figura geometrica costituita da due rettangoli adiacenti, così come raffigurata nel rilievo dello stato dei luoghi.



PRECISAZIONI

E' opportuno precisare, che sia la planimetria catastale che la pianta del seminterrato indicata in progetto non corrispondono allo stato di fatto, e pertanto, osservata la normativa urbanistica vigente, si propone di predisporre oltre la pratica di variazione catastale mediante procedura Docfa, anche pratica di accertamento di conformità per regolarizzare la difformità riscontrata, che verrà descritta nel paragrafo dedicato.

PATTI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non sono stati riscontrati elementi relativi a patti e/o condizioni particolari.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite si trova in uno stato conservativo parecchio deficitario.

PARTI COMUNI

L'appartamento di che trattasi è parte di un edificio in cui insistono altre unità immobiliari, e pertanto considerato l'ingresso che avviene da un unico vano scala si ritiene che quest'ultimo rappresenti una parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti in causa e dalla documentazione acquisita non risulta siano state costituite servitù, ne vi siano censi, e livelli, ne diritti di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è parte di un edificio a due piani fuori terra, costruito a metà degli anni '70 con muratura portante in blocchi calcarei squadrate, e con molta probabilità utilizzando solaio del tipo "SAPI" gettati in opera.

Le finiture sono abbastanza modeste, prive di elementi di pregio.

Le pareti intonacate e pitturate, le quali necessitano di ripristini importanti.

La porta d'ingresso sul cortile è in metallo in lamiera, mentre le porte interne sono in alluminio anodizzato di vecchia fattura.

Scarsa la presenza di impianti, i quali necessitano di una revisione generale se non addirittura il completo rifacimento per renderli conformi alle norme.

Consta di due ambienti annessi, separati da una porta, l'ingresso avviene direttamente dal vano scala condominiale, oppure dal cortile interno.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1984 al 03/04/2022	# Omissis #, nato a Omissis (SS) il Omissis Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Gianni Garofalo	27/06/1990	27767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	05/06/1984	7416	6067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Si rimanda alla visura ipotecaria allegata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 15/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sassari il 08/07/2008
Reg. gen. 13050 - Reg. part. 2116
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00



A favore di Omissis

Contro Omissis

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Sassari il 30/03/2018

Reg. gen. 4092 - Reg. part. 2907

Quota: 1/1

A favore di Omissis

Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile, ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Olmedo in Zona B - Completamento residenziale: sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si rimanda all'allegato Norme e Titoli per la lettura integrale delle prescrizioni di quel comparto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio di cui è parte l'appartamento oggetto del presente procedimento è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Olmedo del Nulla Osta del 23/12/1974, a nome di Omissis, di cui alla pratica edilizia 37/1974.

Successivamente, venne rilasciata la Licenza di Abitabilità e Usabilità in data 4 aprile 1984.

Ed ancora in data 08/09/1992 venne rilasciata la Concessione Edilizia n° 21/92, a nome di Omissis, per modifiche interne e di prospetto.

Come fatto cenno nel capitolo "PRECISAZIONI" lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato (1974), infatti in progetto contempla un unico ampio vano, mentre in realtà la porzione di immobile oggetto della presente procedura è costituito da due locali separati da una porta.

Pur non avendo la facoltà decisionale in materia urbanistica, considerate le indicazioni del PUC, considerato che la porzione difforme risulta quasi completamente interrata rispetto alla via, lo scrivente ritiene vi sia la possibilità di procedere con un accertamento di conformità al fine di regolarizzare la difformità riscontrata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vista la tipologia della costruzione, si ritiene non sia necessario predisporre l'APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si ha riscontro di particolari vincoli, tuttavia trattandosi di un edificio su cui insistono altre unità immobiliari, è plausibile vi siano vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano 2

La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari. La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1333, Sub. 14, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 160.080,00

CRITERI DI STIMA

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

L'immobile, come detto ricade in una zona residenziale e particolarmente prestigiosa, nei pressi del lungomare e in prossimità del centro storico.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

Da notizie avute da professionisti che operano nel settore creditizio risulta che le richieste di mutui fondiari di erogazione sono calati notevolmente, segno evidente della persistente crisi economica che ha colpito il settore delle costruzioni.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della liceità della destinazione d'uso si ritiene attribuire il valore di € 2.900,00 al mq coperto, il quale tiene conto delle spese occorrenti per la redazione della pratica di accertamento di conformità di cui si è parlato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano 2	55,20 mq	2.900,00 €/mq	€ 160.080,00	100,00%	€ 160.080,00
				Valore di stima:	€ 160.080,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra

La palazzina di cui è parte il posto auto, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari. La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1333, Sub. 64, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

CRITERI DI STIMA

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

L'immobile, come detto ricade in una zona residenziale e particolarmente prestigiosa, nei pressi del lungomare e in prossimità del centro storico, facente parte di un complesso condominiale.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

Da notizie avute da professionisti che operano nel settore creditizio risulta che le richieste di mutui fondiari di erogazione sono calati notevolmente, segno evidente della persistente crisi economica che ha colpito il settore delle costruzioni.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della liceità della destinazione d'uso si ritiene attribuire il valore di € 500,00 al mq coperto, il quale tiene conto delle spese occorrenti per la redazione della pratica di accertamento di conformità di cui si è parlato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 6.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra
 La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio. La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2084, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.100,00

CRITERI DI STIMA

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

L'immobile, come detto ricade in una zona residenziale e particolarmente prestigiosa, nei pressi del lungomare e in prossimità del centro storico.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

Da notizie avute da professionisti che operano nel settore creditizio risulta che le richieste di mutui fondiari di erogazione sono calati notevolmente, segno evidente della persistente crisi economica che ha colpito il settore delle costruzioni.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato in cui attualmente si trova l'immobile si ritiene attribuire il valore di euro 500,00/mq/coperto, per tener conto delle condizioni d'uso in cui versa l'immobile, della vetustà e dell'omessa manutenzione (valore a nuovo euro 1.000,00/1.200,00/mq/coperto)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra	170,20 mq	500,00 €/mq	€ 85.100,00	100,00%	€ 85.100,00
				Valore di stima:	€ 85.100,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato
 La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio. La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2084, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 14.250,00

CRITERI DI STIMA

Per stabilire quale possa essere il metodo estimativo più idoneo per condurre la stima occorre preliminarmente considerare la natura, lo stato dei cespiti e la loro condizione di mercato.

L'immobile, come detto ricade in una zona residenziale e particolarmente prestigiosa, nei pressi del lungomare e in prossimità del centro storico.

Il mercato immobiliare si presenta poco dinamico e non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una numerosa considerevole e vasta offerta non vi è altrettanta richiesta, e questo incide pesantemente sul valore degli immobili e pertanto la ricerca del più probabile valore di mercato si presenta abbastanza complessa in quanto non offre elementi sufficienti comparativi.

Da notizie avute da professionisti che operano nel settore creditizio risulta che le richieste di mutui fondiari di erogazione sono calati notevolmente, segno evidente della persistente crisi economica che ha colpito il settore delle costruzioni.

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il criterio di stima che meglio si adatta è quella a valori di mercato, i cui dati di riferimento sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, da professionisti locali, esperti valutatori del settore creditizio, imprenditori locali, agenzie immobiliari, annunci di vendita, raffrontati con i dati delle quotazioni immobiliari OMI, che seppur generici e indicativi, costituiscono un utile orientamento ai fini della stima.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato in cui attualmente si trova l'immobile si ritiene attribuire il valore di euro 250,00/mq/coperto, tenendo presente che detto valore tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile (stimate in € 2.000,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 4 - Magazzino Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato	57,00 mq	250,00 €/mq	€ 14.250,00	100,00%	€ 14.250,00
				Valore di stima:	€ 14.250,00

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.

Martis, li 04/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Satta Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano 2
La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari. La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1333, Sub. 14, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile è compresa all'interno del Piano Regolatore del Comune di Alghero Vigente in Zona B3h - ossia: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto,: Si rimanda all'allegato Normativa Urbanistico e Titoli per la trattazione della normativa in argomento. Tuttavia è opportuno evidenziare che la volumetria dell'intero lotto è stata utilizzata per la costruzione del complesso edilizio, pertanto non si ravvisa la possibilità di eventuale suscettività edificatoria.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra
La palazzina di cui è parte il posto auto, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari. La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1333, Sub. 64, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile è compresa all'interno del Piano Regolatore del Comune di Alghero Vigente in Zona B3h - ossia: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto,: Si rimanda all'allegato Normativa Urbanistico e Titoli per la trattazione della normativa in argomento. Tuttavia è opportuno evidenziare che la volumetria dell'intero lotto è stata utilizzata per la costruzione del complesso edilizio, pertanto non si ravvisa la possibilità di eventuale suscettività edificatoria.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra
La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio. La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2084, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile, ricade all'interno del PUC vigente del Comune



di Olmedo in Zona B - Completamento residenziale: sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si rimanda all'allegato Norme e Titoli per la lettura integrale delle prescrizioni di quel comparto.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato
La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio. La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2084, Sub. 7, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile, ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Olmedo in Zona B - Completamento residenziale: sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si rimanda all'allegato Norme e Titoli per la lettura integrale delle prescrizioni di quel comparto.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1333, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	55,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari. La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Castelsardo 41, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1333, Sub. 64, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperta si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La palazzina di cui è parte il posto auto, è sita in Via Castelsardo 41, a poche centinaia di metri del Lido di Alghero, in quartiere moderno, dotato di tutte le infrastrutture e carattere prettamente residenziale, dove gravitano numerosi negozi bar, ristoranti pizzerie, sportelli bancari. La posizione è ottimale, perchè in prossimità di strutture balneari di primo ordine la cui spiaggia è caratterizzata da un arenile bianco e finissimo che, tra le palme, degrada dolcemente nel mare limpido, inoltre si trova a breve distanza dall'incantevole Centro Storico della Città Catalana, dove trovano collocazione le più importanti attività sociali, culturali e commerciali della città.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.
------------------------------	--

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2084, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	170,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in uno stato conservativo parecchio deficitario.		
Descrizione:	La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio. La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Olmedo (SS) - Via Don Angelo Carboni 13, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2084, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite si trova in uno stato conservativo parecchio deficitario.		
Descrizione:	La palazzina di cui è parte l'appartamento, è sita in Via Don Angelo Carboni 13 ad angolo con Via Josto, nel centro urbano di Olmedo, in quartiere realizzato molto probabilmente negli anni '70, dotato di tutte le infrastrutture, e con buona possibilità di parcheggio. La posizione è centrale, non lontano alle più importanti attività sociali, culturali e commerciali del centro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato.		

