
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.649,39	30



INCARICO

In data 08/07/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 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 Villa Franca De Penedès n° 30, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero (SS) al Foglio 71, Particella 3774, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Alghero (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 3774.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS). Si precisa il fatto che il maggiore fabbricato sopra citato è composto da ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetto terzo, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei tre piani fuori terra che costituiscono tale edificio. Inoltre, il maggiore fabbricato è dotato di un piano seminterrato, anch'esso escluso dalla presente procedura.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alghero (SS). All'interno del P.R.G., l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B - "Completamento residenziale", precisamente nella sottozona B3, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Villa Franca De Penedès n° 30, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo telematico dei creditori procedenti, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 13/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in **** Omissis ****. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 3774 Subalterno 3 la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale immobile si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS).

Si precisa il fatto che il maggiore fabbricato sopra citato è composto da ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetto terzo, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei tre piani fuori terra che costituiscono tale edificio. Inoltre, il maggiore fabbricato è dotato di un piano seminterrato, anch'esso escluso dalla presente procedura.

Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori procedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Si precisa che nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Sassari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 13/05/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in **** Omissis ****.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile dell'esecutato, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Alghero.

In data 11/02/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Alghero, ha rilasciato il certificato di stato civile del soggetto esecutato. Tale documento attesta che il soggetto esecutato, ha contratto matrimonio a **** Omissis **** in data **** Omissis **** con la Signora **** Omissis ****.

Considerata la località in cui è stato contratto il matrimonio, l'ufficio preposto non ha potuto fornire l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali. Tale documento andrebbe richiesto al Comune di **** Omissis ****, ma in riferimento agli elementi raccolti dallo scrivente durante le operazioni peritali, non si è ritenuto



necessario effettuare tale richiesta, evitando così ulteriori lungaggini delle operazioni peritali. Pertanto, resta oggettivamente assunto il fatto che non risulta effettuata alcuna assegnazione di casa coniugale, in quanto nessun trasferimento di quote di proprietà risulta trascritto, come si evince dalle opportune ispezioni ipotecarie. Inoltre, considerate le innumerevoli procedure giudiziarie avvenute negli anni tra l'attuale esecutato e gli attuali creditori, si precisa che la coniuge del **** Omissis **** non è mai stata citata in alcun atto amministrativo analizzato. Tale elemento è riconducibile al fatto che l'attuale esecutato è l'unico proprietario dell'immobile in oggetto. Ulteriormente, all'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato libero e non utilizzato da svariato tempo. Pertanto, allo stato attuale l'immobile è regolarmente intestato al soggetto esecutato, ovvero il Signor **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero al Foglio 71, Particella 3774, Subalterno 3 e la sua categoria catastale coincide con un A/2 - Abitazioni di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès, n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS). Si precisa il fatto che il maggiore fabbricato sopra citato è composto da ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetto terzo, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei tre piani fuori terra che costituiscono tale edificio. Inoltre, il maggiore fabbricato è dotato di un piano seminterrato, anch'esso escluso dalla presente procedura.

Il lotto di terreno, sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Alghero (SS) al Foglio 71, Particella 3774. Tale identificativo è la particella corrispondente al N.C.T. riportata nella visura storica dell'immobile in oggetto censito al N.C.E.U.

Pertanto, la particella identificata al N.T.C. del terreno sul quale insiste il maggiore fabbricato, confina a Nord - Nord/Ovest con la via Villa Franca De Penedès. Sul lato Nord/Est, invece, confina con la particella 1444 del medesimo Foglio 71. Mentre, i restanti lati coincidono con la parte terminale del Foglio 71 sul quale insiste il fabbricato, precisamente con il Foglio 78. In particolare, sul lato Sud/Ovest confina parzialmente con la particella 666 e parzialmente con la particella 655, entrambe del Foglio 78. Mentre, sul lato Sud - Sud/Est confina in parte con la particella 312 e in parte con la particella 694, anch'esse ricomprese nel Foglio 78.

Lo scrivente, durante l'analisi catastale ha reperito quattro distinte mappe subalterni, risalenti rispettivamente agli anni 1993, 2005 e 2020, le quali riportano le variazioni avvenute negli anni a livello del maggiore fabbricato. Si precisa il fatto che la mappa subalterni del 1993 risulta completa e identifica l'immobile in oggetto, oltre ai restanti piani che compongono l'intero stabile. Mentre, per quanto concerne il 2005, si precisa che sono state reperite due distinte mappe subalterni, una relativa al solo lastrico solare, e l'altra con la rappresentazione di tutte le unità immobiliari che compongono il maggiore fabbricato.

Infine, nella mappa subalterni del 2020 risulta rappresentato il solo piano secondo e il relativo lastrico solare, entrambi esclusi dalla presente trattazione. Al fine di fornire un quadro preciso e completo, lo scrivente si avvale di tutti i dati a disposizione per determinare i confini relativi all'immobile in oggetto.

L'immobile in oggetto, si sviluppa interamente al piano primo del maggiore fabbricato, occupa l'intero piano e non ha unità immobiliari confinanti, al netto del vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 (B.C.N.C.) ubicato al centro del prospetto Nord - Nord/Ovest, verso la via Villa Franca De Penedès.

Inoltre, si precisa che il maggiore fabbricato risulta edificato in distacco da tutti i confini del lotto su cui insiste. L'immobile in oggetto, identificato con il Subalterno 3, risulta ubicato al di sopra del piano terra, identificato con il Subalterno 8, e di conseguenza al di sotto del piano secondo identificato con il Subalterno 10.

Per qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C -



Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,55 mq	133,95 mq	1	133,95 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	20,70 mq	23,65 mq	0,30	7,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				141,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1993 al 30/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 3774, Sub. 3, Zc. Alghero Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.048,41 Piano primo
Dal 30/05/2005 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 3774, Sub. 3, Zc. Alghero Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.048,41 Piano primo

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	3774	3	Alghero	A2	2	7 vani	142 mq	1048,41 €	primo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
71	3774			Alghero							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia quasi del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale dell'intero appartamento. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

La prima difformità riscontrata riguarda il Bagno 01. Nella planimetria catastale, tale ambiente risulta dotato di una porzione aggiuntiva rispetto alla realtà, situata in corrispondenza della parete Nord - Nord/Ovest dell'ambiente, confinante con il Disimpegno. Mentre, nello stato di fatto, a seguito della traslazione di parte del tramezzo tra Disimpegno e Bagno 01, tale porzione è inglobata nella Camera 01. Inoltre, per quanto concerne la Camera 01, si sottolinea il fatto che nella realtà risulta modificata la posizione in cui è installata la porta di ingresso. Tale infisso, infatti, risulta ricompreso all'interno della porzione aggiuntiva della Camera 01, precedentemente descritta.

Un'ulteriore difformità riscontrata è la rappresentazione della forma planimetrica della Camera 03.

In particolare, tale ambiente ha subito una lieve modifica della conformazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e, di conseguenza, una modifica della superficie interna, a causa della traslazione, anche in questo caso, del tramezzo di separazione con il disimpegno. Questa modifica ha generato un ampliamento della superficie della Camera 03, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Un'ulteriore lieve difformità riscontrata è riferita alla rappresentazione catastale di due infissi di separazione installati rispettivamente tra il Disimpegno e i vani denominati Sala da Pranzo e Soggiorno. Tali ambienti, nella realtà dei fatti, risultano direttamente comunicanti con il Disimpegno e quindi privi di infissi. Inoltre, si sottolinea il fatto che, tali ambienti denominati Sala da Pranzo e Soggiorno, nella planimetria catastale di



riferimento, risultano destinati a camera.

È stata riscontrata una difformità anche nella Cucina. Tale ambiente, nello stato di fatto, risulta accessibile esclusivamente dalla Sala da Pranzo, mentre nella planimetria catastale è presente un infisso di separazione tra il Disimpegno e la Cucina, installato nella parete Sud – Sud/Est del vano destinato a Cucina.

L'ultima difformità riscontrata è riferita alla rappresentazione di un infisso di separazione tra la Cucina e la Sala da Pranzo nella planimetria catastale. Tali ambienti, nella realtà dei fatti, risultano delimitati esclusivamente da un banco in muratura realizzato nella parete Sud – Sud/Est della Sala Pranzo, e il varco di collegamento risulta privo di infisso.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e contributo previdenziale esclusi) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Il funzionamento degli impianti risulta comunque assai limitato a causa della mancanza delle forniture attraverso regolari contratti con gli Enti erogatori e, ulteriormente, a causa dell'assenza di un gran numero di utilizzatori all'interno dell'abitazione. Anche l'impianto di condizionamento è parso datato e non funzionante. Qualsiasi riutilizzo futuro ai fini abitativi dell'immobile non potrà non passare da una revisione radicale degli apparati impiantistici interni all'appartamento.

Da un'ispezione dei luoghi è emerso uno stato delle finiture interne sopra descritte fatiscente. L'unità immobiliare non viene sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato da gran tempo, in quanto risulta disabitata da svariati anni.

Sono stati rilevati diversi fenomeni di umidità e di infiltrazioni di acqua in quasi tutti gli ambienti dell'immobile, i quali hanno reso gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti in diverse zone dell'appartamento.

Sono di rilevante estensione le parti delle pareti interne interessate da estese fioriture di muffe. Si precisa inoltre che l'attuale esecutato, in sede di sopralluogo, ha riferito allo scrivente di aver sottoposto l'immobile a diverse analisi tecniche impiantistiche e strutturali. Tali analisi, a carattere distruttivo, risultano ben visibili sui



luoghi. Le suddette tracce sono state individuate dallo scrivente precisamente nella Camera 01, nella Sala da Pranzo, nel Disimpegno, nel Soggiorno e riportate all'interno delle immagini inserite nell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Pertanto, gli ultimi anni di inutilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'intero stabile a carattere radicale, nonché dell'unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia. Allo stato attuale l'appartamento oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta privo dei requisiti minimi di agibilità a causa del mancato funzionamento degli impianti ed a causa delle condizioni insalubri in cui versa l'immobile per via delle infiltrazioni presenti e delle fioriture di muffe sulle superfici. Quanto sopra viene individuato dallo scrivente sulla sola base delle ispezioni svolte sui luoghi, sulla base dei documenti acquisiti presso il Comune di Alghero nell'accesso agli atti svolto, sulla base dei documenti versati in atti. Al fine di ripristinare le condizioni minime di agibilità dovrà necessariamente realizzarsi una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intera unità abitativa. Tali lavori dovranno necessariamente prevedere una riqualificazione energetica dell'involucro edilizio funzionale all'eliminazione delle cause che hanno portato allo stato di insalubrità dei locali attualmente visibile sui luoghi.

Quanto sopra descritto merita, comunque, un approfondimento. Come meglio elaborato nel capitolo successivo della presente trattazione, il maggiore fabbricato risulta formalmente dotato di un valido titolo di abitabilità, rilasciato in data 20/01/1994. Il titolo edilizio in questione non tiene conto dell'attuale stato di avanzato degrado, dell'incuria e del prolungato abbandono in cui versa l'immobile, circostanze che hanno determinato una condizione tale da rendere imprescindibile una nuova verifica delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità inderogabilmente certificate nel titolo di agibilità. Tali accertamenti risultano obbligatori ai fini del rilascio di un'ulteriore certificazione di agibilità, in relazione allo stato attuale dei luoghi. L'obbligo di tali verifiche, finalizzato alla tutela dell'incolumità pubblica e alla conformità normativa, si riferisce esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto, anche attraverso la riqualificazione energetica sopra indicata auspicabilmente da realizzarsi nell'ambito dei lavori di manutenzione straordinaria necessari.

Alla luce di quanto sopra analizzato, derivante dalle osservazioni effettuate in situ, lo scrivente sottolinea che l'immobile, allo stato attuale, non risulta in uno stato di mantenimento congruo per l'immediato utilizzo da parte del futuro aggiudicatario. Tale tematica verrà tenuta in considerazione in fase di stima e verrà, inoltre, meglio approfondita nel proseguo della trattazione. All'interno della valutazione di mercato dell'immobile oggetto del presente studio verrà tenuto in debito conto quanto descritto nella presente sede.

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta attualmente disabitato e non utilizzato dallo stesso proprietario o da altro soggetto terzo.

Si precisa, inoltre, che nella data del 15/11/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e ad un incaricato dell'I.V.G., dall'esecutato, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D e della Relazione Generale, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, e la relativa presenza di B.C.N.C. ai Subalterni che compongono lo stesso, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese



condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, è doveroso sottolineare che il maggiore fabbricato è composto solamente da tre unità immobiliari, pertanto, decisamente sotto la soglia minima, prevista dall'art. 1138 del Codice civile, per l'obbligo relativo all'approvazione del regolamento condominiale.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito è stata svolta un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico, aggiornato nel mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Alghero è stato effettuato con Decreto commissariale n. 149 del 14/01/1932, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come anticipato nelle pagine precedenti, ha una destinazione d'uso abitativa e si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS). L'area nella quale ricade il maggiore fabbricato ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e si trova nella zona Sud - Sud/Est del centro abitato di Alghero (SS). L'immobile dista grossomodo 350 m in linea d'aria dal litorale, precisamente dalla spiaggia Cala Bona. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di diverse strutture collettive e servizi generali sia pubblici che privati, tra cui attività commerciali, scuole e aree verdi. Alghero, conta circa 44.000 abitanti, è una delle città più importanti della Sardegna nord-occidentale e dispone dell'Aeroporto di Fertilia, situato a circa 10 km dal centro cittadino. La città di Alghero dista grossomodo 25 chilometri in linea d'aria da Sassari da cui è collegata mediante la Strada Statale 127bis, che si interseca con la Strada Statale 291var. Tali arterie, consentono di raggiungere ulteriori città dislocate nel territorio limitrofo. Inoltre, Alghero è dotata del porto turistico, il quale favorisce i collegamenti marittimi privati di piccolo cabotaggio e le attività legate alla nautica da diporto.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio di tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e staticamente intelaiati, mentre i solai intermedi e quello di copertura sono del tipo tradizionale in laterocemento.

L'accesso all'immobile in oggetto avviene dalla via Villa Franca De Penedès n° 30, dal quale è possibile accedere alla scala condominiale, che consente il collegamento verticale tra i piani del maggiore fabbricato, nonché il



piano primo in cui è ubicato l'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Tale ingresso è garantito da un portoncino in legno blindato dotato di apposita serratura di sicurezza, installato nella parete Sud - Sud/Est del vano scala condominiale. Tale vano scala è visibile nelle immagini n° 004 e n° 005 dell'Allegato A - Documentazione fotografica, mentre, il portoncino risulta inquadrato nell'immagine n° 008 del sopra citato Allegato A.

Il primo vano presente all'interno dell'immobile in oggetto è il Disimpegno, il quale si estende per una superficie pari a circa 13,00 mq, non è finestrato ed ha una forma planimetrica irregolare. Inoltre, tale vano consente l'accesso a tutti gli ambienti interni presenti nell'appartamento in oggetto, al netto della Cucina, la quale risulta accessibile esclusivamente dalla Sala da Pranzo. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini n° 006, n° 007, n° 043, n° 051, n° 052, n° 065, n° 066 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Inoltre, si precisa il fatto che tutti gli ambienti sono accessibili mediante una porta del tipo a battente, ad esclusione della Sala da Pranzo e del Soggiorno, i quali invece sono direttamente comunicanti con il Disimpegno sopra analizzato.

La Sala da Pranzo, ubicata nell'angolo Nord/Ovest dell'immobile, ha una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, si estende per una superficie pari a circa 20,00 mq, ed è dotata di una porta finestra installata nel prospetto Nord - Nord/Ovest dell'immobile, la quale garantisce l'accesso al Balcone 03 e consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. Come precedentemente anticipato, il varco di collegamento tra la Sala da Pranzo e la Cucina non è dotato di alcun infisso. Inoltre, una porzione di separazione dei due ambienti sopra citati, è garantita da un banco di lavoro in muratura.

In corrispondenza della parete Sud - Sud/Est della Sala da pranzo, è presente la Cucina. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 8,50 mq, ha una forma planimetrica regolare ed è dotato di un infisso installato nel prospetto Ovest - Sud/Ovest dell'immobile, il quale consente la corretta aerazione e illuminazione del vano.

La Cucina e la Sala da Pranzo sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 008 e la n° 022 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il Balcone 03 si affaccia nel prospetto Nord - Nord/Ovest dell'immobile, ha una forma planimetrica regolare e si estende per una superficie pari a circa 4,50 mq. Tale balcone è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 023 e la n° 026 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

In aderenza con la parete Sud - Sud/Est della Cucina è presente il Bagno 02, il quale si estende per una superficie pari a circa 4,50 mq, ha una forma planimetrica rettangolare e risulta dotato di un infisso installato nel prospetto Ovest - Sud/Ovest dell'immobile, il quale consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. Inoltre, al suo interno sono presenti un wc, un bidet e due lavabi.

Il Bagno 02 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 053 e la n° 056 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

In corrispondenza della parete Sud - Sud/Est del Bagno 02, è presente la Camera 02. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 12,00 mq, ha una forma planimetrica rettangolare ed è dotato di una porta finestra installata nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile, la quale garantisce l'accesso al Balcone 01 e consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. La Camera 02 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 057 e la n° 064 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Confinante con la parete Est - Nord/Est della Camera 02 è presente il Bagno 01, il quale si estende per una superficie pari a circa 6,00 mq, ha una forma planimetrica rettangolare e risulta dotato di un infisso installato nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile, il quale si affaccia sul Balcone 01 e consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Inoltre, al suo interno sono presenti un wc, un bidet, un lavabo e un box doccia. Il Bagno 01 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 067 e la n° 070 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nell'angolo Est - Sud/Est dell'immobile, in corrispondenza della parete Est - Nord/Est del Bagno 01, è presente la Camera 01. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq, ha una forma planimetrica irregolare ed è dotato di una porta finestra installata nel prospetto Sud - Sud/Est dell'immobile, la quale garantisce l'accesso al Balcone 01 e consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. La Camera 01 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 045 e la n° 050 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.



Il Balcone 01, il quale è accessibile dalla camera 01 e dalla camera 02, si affaccia nel prospetto Sud – Sud/Est dell'immobile, ha una forma planimetrica regolare e si estende per una superficie pari a circa 11,50 mq. Tale balcone è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 071 e la n° 074 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Adiacente alla parete Nord – Nord/Ovest della Camera 01 è presente la Camera 03, la quale si estende per una superficie pari a circa 13,00 mq, ha una forma planimetrica rettangolare e risulta dotata di un infisso installato nel prospetto Est – Nord/Est dell'immobile, il quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 038 e la n° 042 contenute all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'ultimo ambiente interno presente all'interno dell'immobile in oggetto è il Soggiorno, il quale risulta confinante con la parete Nord – Nord/Ovest della Camera 03. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 19,00 mq, ha una forma planimetrica rettangolare e risulta dotato di una porta finestra installata nel prospetto Nord – Nord/Ovest dell'immobile, la quale garantisce l'accesso al Balcone 02 e consente la corretta aerazione e illuminazione del vano. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 045 e la n° 033 contenute all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Balcone 02 si affaccia nel prospetto Nord – Nord/Ovest dell'immobile, ha una forma planimetrica regolare e si estende per una superficie pari a circa 4,50 mq. Tale balcone è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 034 e la n° 037 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in un mediocre stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'ingresso dell'unità immobiliare è realizzato mediante un portoncino blindato ad anta singola a battente con rivestimento in legno, dotato di apposita serratura di sicurezza, attualmente funzionante.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare risulta del tutto omogenea al suo interno. In particolare, tutti gli ambienti possiedono una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti. La porzione inferiore delle pareti verticali di tali ambienti è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

I tre balconi sono dotati di apposita pavimentazione per esterni realizzata con elementi in gres porcellanato di forma rettangolare (dimensioni circa 40x20 cm), disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

La porzione inferiore delle pareti verticali di tali balconi è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali del Bagno 01 e del Bagno 02 risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro, con tonalità differente tra i due ambienti, (dimensioni circa 20x20 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 2,10 m, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali della Cucina risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro (dimensioni circa 10x10 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 1,70 m, valutata a partire dal pavimento.

Mentre, le pareti verticali della Sala da Pranzo risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro (dimensioni circa 15x15 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 1,20 m, valutata a partire dal pavimento.

Nelle pareti verticali del Disimpegno, è stato applicato un rivestimento in piastrelle monocottura di colore rosso, fino ad un'altezza pari a circa 1,20 m, valutata a partire dal pavimento. Tale rivestimento è stato, inoltre, utilizzato nell'angolo Nord/Ovest della Camera 03, nella parete Est – Nord/Est della Camera 01 e nell'angolo



Nord/Ovest della Camera 02.

Il resto delle pareti verticali, presenti all'interno dell'immobile in oggetto, non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco.

L'intero immobile è dotato di infissi esterni a battente con telaio in legno e vetro singolo. Tutti gli infissi esterni sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm, e di apposito sistema di oscuramento realizzato mediante persiane in pvc.

Le porte interne dei vari ambienti sono tutte in legno impiallacciato del tipo a battente, di semplice fattura.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento risulti uniforme su tutto il piano primo, attestandosi su un valore pari a 2,75 m circa.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta assai scadente. Nell'ispezione svolta sui luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare risulti disabitata da gran tempo e non risulti oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato continui, derivanti dalla prassi abitativa ordinaria.

Sono stati rilevati diversi fenomeni di umidità e di infiltrazioni di acqua in quasi tutti gli ambienti dell'immobile, i quali hanno reso gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti in diverse zone dell'appartamento. Si precisa inoltre che l'attuale esecutato, in sede di sopralluogo, ha riferito allo scrivente di aver sottoposto l'immobile a diverse analisi tecniche impiantistiche e strutturali. Tali analisi svolte risultano a carattere distruttivo e ben visibili con evidenti tracce sulle murature, sui pilastri e sui solai, relative alle prove strutturali e impiantistiche effettuate nell'immobile. Le suddette tracce sono state individuate dallo scrivente precisamente nella Camera 01, nella Sala da Pranzo, nel Disimpegno, nel Soggiorno. Tali segni sono ricompresi all'interno delle immagini raccolte nell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Pertanto, gli ultimi anni di inutilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'intero stabile e della singola unità abitativa a carattere radicale.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei due bagni presenti all'interno dell'appartamento e nella cucina.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate laterali e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano direttamente in pozzetti e rete interna del lotto con allaccio alla rete cittadina.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici e dagli scarichi in genere interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in sede di sopralluogo non è stato rilevato alcun dispositivo relativo alla produzione dell'acqua calda sanitaria. A tale proposito, si sottolinea il fatto che all'interno del bagno 02 è presente la predisposizione per uno scaldino elettrico, visibile nell'immagine n° 056 contenuta nell'Allegato A - Documentazione fotografica.

In sede di sopralluogo, lo scrivente non ha rilevato la presenza di alcun impianto di riscaldamento di tipo centralizzato. È stata invece rilevata la presenza dell'impianto di condizionamento, in quanto sono stati rilevati diversi split interni con relative unità esterne. In particolare, tali split di condizionamento sono stati rilevati nella Camera 01, nella Camera 02 e nella Sala da Pranzo.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo, l'immobile è risultato libero e non utilizzato da svariato tempo. Tale condizione di prolungato stato di abbandono, ha inevitabilmente depauperato la qualità delle finiture, degli infissi e degli impianti dell'immobile, la quale dovrà essere necessariamente ripristinata mediante una manutenzione a carattere radicale dell'intero appartamento.

A tal proposito si precisa il fatto che, alla luce di quanto analizzato all'interno dell'Allegato D - stima immobiliare, l'immobile, allo stato attuale, non risulta in uno stato di mantenimento congruo per l'immediato utilizzo da parte del futuro aggiudicatario. Tale tematica verrà tenuta in considerazione in fase di stima e verrà, inoltre, meglio approfondita nel proseguo della trattazione. All'interno della valutazione di mercato dell'immobile oggetto del presente studio verrà tenuto in debito conto quanto descritto nella presente sede.

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta attualmente disabitato e non utilizzato dallo stesso proprietario o da altro soggetto terzo.

Si precisa, inoltre, che nella data del 15/11/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e ad un incaricato dell'I.V.G., dall'esecutato, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1980	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Enrico De Rosa	04/04/1980	70026	8006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2005	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scrittura privata	30/05/2005	3099	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	11/02/2020	1892	1521
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a SASSARI il 11/02/2020
Reg. gen. 1893 - Reg. part. 199
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI
Data: 03/11/2014
N° repertorio: 442
Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN PARIGRADO ALLE IPOTECHE ISCRITTE IN PARI DATA CON REPERTORIO N 846 DEL 29.05.2015; N 126 DEL 16.03.20 18.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a SASSARI il 11/02/2020
Reg. gen. 1893 - Reg. part. 198
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI



Data: 16/03/2018

N° repertorio: 126

Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN PARIGRADO A QUELLE ISCRITTE IN P ARI DATA CON REPERTORIO N 846 DEL 29.05.2015; N 442 DEL 03.11.2014.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Sassari il 11/02/2020

Reg. gen. 1893 - Reg. part. 197

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI

Data: 29/05/2015

N° repertorio: 846

Note: LA PRESENTE IPOTECA VIENE ISCRITTA IN PARIGRADO A QUELLE ISCRITTE IN P ARI DATA CON REPERTORIO N 442 DEL 03.11.2014; N 126 DEL 16.03.2018.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Iscritto a SASSARI il 20/02/2020

Reg. gen. 2372 - Reg. part. 263

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI SASSARI

Data: 21/05/2019

N° repertorio: 3099

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 23/04/2024

Reg. gen. 6847 - Reg. part. 5544

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale. Inoltre, tutte le ispezioni ipotecarie reperite sono interamente riportate all'interno dell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Alghero (SS), precisamente nel lotto di terreno sito in via Villafranca Del Penedès n° 30. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro



normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, all'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto.

Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alghero (SS). All'interno del P.R.G., l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B - "Completamento residenziale", precisamente nella sottozona B3, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Pertanto, a livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Regolatore Generale di Alghero (SS) e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Si precisa sin d'ora il fatto che all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente ha effettuato una puntuale analisi dei titoli edilizi riguardanti il maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Tale analisi deriva dall'accesso agli atti svolto durante le operazioni peritali, presso l'U.T.C. di Alghero, al fine di ricostruire la storia amministrativa dell'immobile in oggetto, determinare l'ultimo stadio progettuale e verificare la presenza di eventuali abusi.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Il maggiore fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risulta edificato originariamente con la Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 189/82 rilasciata in data 02/07/1982 ai Signori **** Omissis ****, relativa alla pratica edilizia n° 303/82, conseguente al parere favorevole della Commissione Edilizia del 11/05/1982. Tra la documentazione relativa alla suddetta pratica, sono stati analizzati gli elaborati grafici approvati dal Comune di Alghero (SS).

Si ritiene doveroso sottolineare il fatto che all'interno del fascicolo, ottenuto mediante regolare accesso agli atti, è stato possibile reperire un'ulteriore pratica edilizia identificata con il n° 285 del 1984, la quale ha come oggetto: "la variante in corso d'opera per l'esecuzione di modifiche interne e prospettiche e costruzione di autorimessa". Tale pratica edilizia è stata presentata in data 30/09/1983, prot. n° 11988, e ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12/06/1984. Si precisa che tra i documenti analizzati, non è stato reperita l'effettiva approvazione della Concessione Edilizia, bensì solo gli elaborati grafici allegati. Pertanto, di tale titolo edilizio non si ha piena certezza dell'effettiva approvazione.

Il secondo titolo edilizio approvato reperito mediante l'accesso agli atti è la Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 153/86 rilasciata in data 23/06/1986 ai Signori **** Omissis ****, a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 01/02/1985. La domanda della suddetta concessione risulta presentata in data 12/11/1984, prot. n° 18121, e coincide con la pratica edilizia n° 41/85. L'oggetto di tale titolo è "la variante in corso d'opera per l'esecuzione di modifiche interne e prospettiche e costruzione di autorimessa", e all'interno



della pratica sono presenti gli elaborati grafici approvati dal Comune di Alghero (SS).

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che nella documentazione messa a disposizione dall'U.T.C. di Alghero (SS) è stato possibile reperire l'atto di Vincolo del 21/03/1985, rep. N° 85.025, a favore del Comune di Alghero e contro i Signori **** Omissis ****. In tale atto vengono riportate le seguenti specifiche:

"(...) titolari della pratica 41/85 relativa alla variante in corso d'opera di casa di civile abitazione da realizzarsi in Alghero in Via del Penedès su area distinta in catasto al foglio 71 mappale 1433 della superficie di mq 420 (...)"

"(...) con la presente vincolano la suddetta area per la edificazione di cui alla pratica in alto citata, secondo gli indici stabiliti dal Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Alghero e dal Regolamento Edilizio comunale. La suddetta area è meglio individuata a contorno rosso nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera "A", e nella quale è evidenziata la superficie di me. 25,00 destinata a parcheggi. (...)"

A tal proposito si sottolinea il fatto che l'identificativo catastale sopra riportato, corrisponde presumibilmente con la particella nella quale è stato edificato originariamente il maggiore fabbricato in oggetto, la quale ha successivamente generato l'attuale identificativo. Tale particella originaria, inoltre, è la stessa riportata nei titoli edilizi sopra analizzati.

Inoltre, è doveroso sottolineare che la trascrizione dell'atto di vincolo sopra citato, analizzata dai documenti reperiti dall'accesso agli atti, è stata effettuata a Sassari in data 19/04/1985.

In tale nota di trascrizione è stata individuata dallo scrivente la seguente specifica:

"(...) I Signori **** Omissis ****, coniugi, hanno vincolato a favore del comune di Alghero l'inedificabilità di una superficie di mq 420, distinta in catasto al foglio 71 Mappale 1433, per variante in corso d'opera di casa civile abitazione da realizzarsi in Alghero in via Villafranca del Panedès, relativa alla pratica edilizia n°41/85 (...)"

A tal proposito, lo scrivente intende evidenziare un'incongruenza tra le specifiche riportate nei documenti esaminati, poiché nell'atto originale viene indicato che i Signori **** Omissis **** (...) "vincolano la suddetta area per la edificazione di cui alla pratica in alto citata" (...), mentre nella trascrizione del suddetto atto si riporta invece che i Signori **** Omissis **** (...) "hanno vincolato a favore del comune di Alghero l'inedificabilità di una superficie di mq 420" (...)

Questa discrepanza, presumibilmente derivante da un'incongruenza, genera un evidente contrasto tra le informazioni riportate nell'atto di vincolo e nella trascrizione dello stesso. Inoltre, si sottolinea che il maggiore fabbricato in questione sorge all'interno di un'area classificata come zona di completamento residenziale, caratterizzata dalla presenza di numerose strutture urbanistiche già edificate, il che conferma ulteriormente la destinazione edificabile del lotto.

L'ultimo titolo edilizio reperito mediante l'accesso agli atti effettuato durante lo svolgimento delle operazioni peritali corrisponde con la Concessione per l'esecuzione dei lavori edilizi n°108/90 rilasciata in data 06/06/1990 ai Signori **** Omissis ****. Tale pratica è stata presentata in data 14/11/1989, prot. n° 17778, relativa alla pratica n° 170/90, e ha come oggetto: "lavori di Sopraelevazione di casa civile abitazione in via Villafranca del Panades", per la quale è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 20/04/1990. Si precisa che quest'ultima Concessione Edilizia, ovvero la n° 108/90 rilasciata in data 06/06/1990, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'intero stabile che ospita l'immobile oggetto della presente perizia, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Alghero (SS). Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Inoltre, nella documentazione reperita ed analizzata è stato individuato il permesso di abitabilità del maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile in oggetto, identificato con il provvedimento n° 2 e rilasciato in data 20/01/1994, relativamente alla domanda presentata dai Signori **** Omissis **** in data 11/02/1991, prot. n°



02792. In tale documento viene citata la Concessione Edilizia n° 189/82 (titolo originale), la Concessione Edilizia n° 153/86 (variante), e la Concessione Edilizia n° 108/90 (sopraelevazione).

La documentazione relativa ai suddetti titoli edilizi viene riportata all'interno del più ampio Allegato B – Documentazione del Comune di Alghero, e, in particolare, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia quasi del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale dell'intero appartamento. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Quanto analizzato dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale, è grossomodo coincidente con quanto analizzato in precedenza dal punto di vista catastale. In particolare, qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

La prima difformità riscontrata riguarda il Bagno 01. Nella planimetria progettuale, tale ambiente risulta dotato di una porzione aggiuntiva rispetto alla realtà, situata in corrispondenza della parete Nord – Nord/Ovest dell'ambiente, confinante con il Disimpegno. Mentre, nello stato di fatto, a seguito della traslazione di parte del tramezzo tra Disimpegno e Bagno 01, tale porzione è inglobata nella Camera 01. Inoltre, per quanto concerne la Camera 01, si sottolinea il fatto che nella realtà risulta modificata la posizione in cui è installata la porta di ingresso. Tale infisso, infatti, risulta ricompreso all'interno della porzione aggiuntiva della Camera 01, precedentemente descritta.

Un'ulteriore difformità riscontrata è la rappresentazione della forma planimetrica della Camera 03.

In particolare, tale ambiente ha subito una lieve modifica della conformazione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria progettuale e, di conseguenza, una modifica della superficie interna, a causa della traslazione, anche in questo caso, del tramezzo di separazione con il disimpegno. Questa modifica ha generato un ampliamento della superficie della Camera 03, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria progettuale.

Un'ulteriore lieve difformità riscontrata è riferita alla rappresentazione nella tavola progettuale di riferimento di due infissi di separazione installati rispettivamente tra il Disimpegno e i vani denominati Sala da Pranzo e Soggiorno. Tali ambienti, nella realtà dei fatti, risultano direttamente comunicanti con il Disimpegno e quindi privi di infissi. Inoltre, si sottolinea il fatto che, tali ambienti denominati Sala da Pranzo e Soggiorno, nella planimetria progettuale assentita di riferimento, risultano destinati a camera.

È stata riscontrata una difformità anche nella Cucina. Tale ambiente, nello stato di fatto, risulta accessibile esclusivamente dalla Sala da Pranzo, mentre nella planimetria progettuale è presente un infisso di separazione tra il Disimpegno e la Cucina, installato nella parete Sud – Sud/Est del vano destinato a Cucina.

L'ultima difformità riscontrata è riferita alla rappresentazione di un infisso di separazione tra la Cucina e la Sala da Pranzo nella planimetria catastale. Tali ambienti, nella realtà dei fatti, risultano delimitati esclusivamente da un banco in muratura realizzato nella parete Sud – Sud/Est della Sala Pranzo, e il varco di collegamento risulta privo di infisso. Inoltre, nello stato di fatto, la Cucina risulta accessibile esclusivamente dalla Sala da Pranzo, mentre nella planimetria progettuale di riferimento tali ambienti risultano completamente separati e non comunicanti, per via della presenza di un tramezzo.

Si precisa, inoltre, che a livello progettuale, tutti gli ambienti sono denominati Camera, al netto dei bagni.

Inoltre, lo scrivente segnala il fatto che non è stato possibile verificare l'esatta congruità delle dimensioni dei tre balconi presenti nell'immobile. A tal proposito si precisa che, nella planimetria progettuale di riferimento, non sono indicate le quote dei balconi che garantiscono l'esatta individuazione delle loro dimensioni. Dalle sovrapposizioni svolte tra lo stato progettuale assentito e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si può definire grossomodo la corrispondenza tra le due rappresentazioni.

A tale proposito si precisa sin d'ora il fatto che, nell'eventualità in cui ci fosse una leggera differenza metrica tra lo stato reale dei balconi e quello assentito, così come per tutto l'immobile, risulterebbe comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Alghero.

La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del



2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo. Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024. Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 4 per cento per unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq, assimilabile al caso in esame.

Inoltre, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che, le incongruenze riscontrate e precedentemente illustrate, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, direttamente all'interno dell'Allegato D.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Alghero (SS), lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Alghero (SS). Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Inoltre, come precedentemente anticipato, il prolungato stato di inutilizzo cui è stato soggetto l'immobile oggetto di pignoramento ha determinato un progressivo degrado qualitativo dello stesso, compromettendone l'integrità impiantistica e delle finiture. Tale condizione rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria e ordinaria, da eseguirsi in maniera radicale e sistematica sull'intera unità immobiliare, al fine di ripristinarne le condizioni di idoneità funzionale e di sicurezza.

Da un'ispezione dei luoghi è emerso uno stato delle finiture interne sopra descritte fatiscente. L'unità immobiliare non viene sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato da gran tempo, in quanto risulta disabitata da svariati anni.

Sono stati rilevati diversi fenomeni di umidità e di infiltrazioni di acqua in quasi tutti gli ambienti dell'immobile, i quali hanno reso gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti in diverse zone dell'appartamento.

Sono di rilevante estensione le parti delle pareti interne interessate da estese fioriture di muffe. Si precisa inoltre che l'attuale esecutato, in sede di sopralluogo, ha riferito allo scrivente di aver sottoposto l'immobile a diverse analisi tecniche impiantistiche e strutturali. Tali analisi, a carattere distruttivo, risultano ben visibili sui luoghi.

Le suddette tracce sono state individuate dallo scrivente precisamente nella Camera 01, nella Sala da Pranzo, nel Disimpegno, nel Soggiorno e riportate all'interno delle immagini inserite nell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Pertanto, gli ultimi anni di inutilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'intero stabile a carattere radicale, nonché dell'unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia. Allo stato attuale l'appartamento oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta privo dei requisiti minimi di agibilità a causa del mancato funzionamento degli impianti ed a causa delle condizioni insalubri in cui versa l'immobile per via delle infiltrazioni presenti e delle fioriture di muffe sulle superfici. Quanto sopra viene individuato dallo scrivente sulla sola base delle ispezioni svolte sui luoghi, sulla base dei documenti acquisiti presso il Comune di Alghero nell'accesso agli atti svolto, sulla base dei documenti versati in atti. Al fine di ripristinare le condizioni minime di agibilità dovrà necessariamente realizzarsi una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intera unità abitativa. Tali lavori dovranno necessariamente prevedere una riqualificazione energetica dell'involucro edilizio funzionale all'eliminazione delle cause che hanno portato allo stato di insalubrità dei locali attualmente visibile sui luoghi.

Come anticipato nelle pagine precedenti, il maggiore fabbricato risulta formalmente dotato di un valido titolo di



abitabilità, rilasciato in data 20/01/1994. Il titolo edilizio in questione non tiene conto dell'attuale stato di avanzato degrado, dell'incuria e del prolungato abbandono in cui versa l'immobile, circostanze che hanno determinato una condizione tale da rendere imprescindibile una nuova verifica delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

Tali accertamenti risultano obbligatori ai fini del rilascio di un'ulteriore certificazione di agibilità, in relazione allo stato attuale dei luoghi. L'obbligo di tali verifiche, finalizzato alla tutela dell'incolumità pubblica e alla conformità normativa, si riferisce esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto.

Quanto sopra descritto merita, comunque, un approfondimento. Come meglio elaborato nel capitolo successivo della presente trattazione, il maggiore fabbricato risulta formalmente dotato di un valido titolo di abitabilità, rilasciato in data 20/01/1994. Il titolo edilizio in questione non tiene conto dell'attuale stato di avanzato degrado, dell'incuria e del prolungato abbandono in cui versa l'immobile, circostanze che hanno determinato una condizione tale da rendere imprescindibile una nuova verifica delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità inderogabilmente certificate nel titolo di agibilità.

Tali accertamenti risultano obbligatori ai fini del rilascio di un'ulteriore certificazione di agibilità, in relazione allo stato attuale dei luoghi. L'obbligo di tali verifiche, finalizzato alla tutela dell'incolumità pubblica e alla conformità normativa, si riferisce esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto, anche attraverso la riqualificazione energetica sopra indicata auspicabilmente da realizzarsi nell'ambito dei lavori di manutenzione straordinaria necessari.

Alla luce di quanto sopra analizzato, derivante dalle osservazioni effettuate in situ, lo scrivente sottolinea che l'immobile, allo stato attuale, non risulta in uno stato di mantenimento congruo per l'immediato utilizzo da parte del futuro aggiudicatario. Tale tematica verrà tenuta in considerazione in fase di stima e verrà, inoltre, meglio approfondita nel proseguo della trattazione. All'interno della valutazione di mercato dell'immobile oggetto del presente studio verrà tenuto in debito conto quanto descritto nella presente sede.

Pertanto, gli oneri correlati ai lavori necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, indispensabili per il conseguimento della certificazione di agibilità, comprensivi di tutte le opere edili, impiantistiche e di adeguamento normativo, oltre agli oneri amministrativi, sono stimati in un importo pari a circa 17.000,00 € (IVA di legge esclusa). Tale spesa si configura quale investimento indispensabile al fine di riportare l'immobile in uno stato di piena funzionalità e conformità alle disposizioni vigenti.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Alghero e dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Inoltre, al fine di fornire una quanto più completa e dettagliata analisi su tutto ciò che ha riguardato nel tempo le attuali parti in causa, e, presumibilmente, seppur in parte, l'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente, ha analizzato all'interno del capitolo 3.2 ricompreso nel più ampio Allegato D - Stima immobiliare, quanto reperito all'interno del fascicolo telematico. In particolare, sono stati reperiti diversi atti giudiziari che coinvolgono le attuali parti oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare, i quali hanno presumibilmente condotto a tale procedura. Pertanto, lo scrivente ritiene che tale analisi sia di fondamentale importanza, di modo da ricostruire una storia amministrativa quanto più esaustiva possibile. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare.

Ulteriormente, si precisa che un esaustivo quadro della storia giudiziaria che si è susseguita tra le attuali parti, è consultabile all'interno dell'atto di pignoramento relativo alla presente procedura di esecuzione immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, lo scrivente ritiene doveroso riportare quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, nonostante non risulti costituito e di conseguenza quanto esposto verbalmente non è consolidato da opportune prove.

Il signor **** Omissis ****, ovvero l'attuale esecutato ha evidenziato che in una delle varie cause civili svolte contro i Signori **** Omissis ****, attuali creditori e precedenti proprietari dell'immobile, nonché costruttori



dell'intero edificio, è stata redatta un'apposita C.T.U. in merito alle condizioni dell'immobile in oggetto. Si precisa che tale C.T.U. e, di conseguenza, i documenti relativi alla causa civile, non sono presenti all'interno del fascicolo telematico. Tali elementi, quindi, non sono in possesso da parte dello scrivente in quanto non prodotti dalle parti. Lo scrivente rammenta il fatto che il debitore, allo stato attuale, non risulta costituito nella presente Procedura.

Inoltre, l'attuale esecutato sostiene che il professionista incaricato della progettazione e realizzazione della sopraelevazione del maggiore fabbricato, in qualità di geometra, non era abilitato a redigere la progettazione delle strutture in cemento armato. Secondo quanto dichiarato dall'esecutato, il suddetto professionista non avrebbe redatto i calcoli statici necessari per il dimensionamento e la verifica delle sezioni resistenti in cemento armato, né avrebbe effettuato altre analisi tecniche specifiche. Di conseguenza non è stato depositato alcun calcolo delle strutture in cemento armato al Genio Civile di Sassari.

Come già accennato nelle pagine precedenti, l'esecutato ha confermato, in sede di sopralluogo, di aver sottoposto l'immobile a diverse analisi tecniche relative sia agli impianti che alla conformazione strutturale della muratura portante, dei pilastri e dei solai. Tali verifiche, a detta del debitore, sono state effettuate da un tecnico abilitato e hanno riscontrato delle criticità su diversi elementi strutturali dell'immobile. Inoltre, ha evidenziato come, per garantire la sicurezza strutturale, sarebbe stato necessario un approfondito esame dell'idoneità statica dell'intero edificio, considerando il passaggio da tre a quattro piani, di cui uno interrato, a seguito della sopraelevazione, e il conseguente aumento dei carichi. In particolare, sarebbe stata necessaria una valutazione tecnica delle fondazioni, delle murature portanti, dei pilastri in cemento armato, delle travi e della copertura esistente.

L'attuale esecutato ha inoltre dichiarato che i vari segni di degrado e la presenza di muffe riscontrati nell'appartamento oggetto di pignoramento, sono da attribuire a vecchie infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal piano sovrastante, oltre ad una carente qualità costruttiva.

Infine, in merito alle problematiche impiantistiche, l'esecutato ha segnalato criticità relative alla colonna di scarico dell'immobile, evidenziando disfunzioni che potrebbero compromettere l'efficienza del sistema di smaltimento delle acque nere.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, l'attuale esecutato ha dichiarato allo scrivente che l'immobile, attualmente, non risulterebbe in possesso dei requisiti minimi di abitabilità e salubrità.

Quanto sopra riportato, come anticipato in precedenza, è esclusivamente relativo alle dichiarazioni riportate allo scrivente dall'attuale esecutato in sede di sopralluogo. Inoltre, tali affermazioni non sono in alcun modo depositate in atti, in quanto il debitore non risulta costituito.

A tale proposito si sottolinea il fatto che, eventuali verifiche circa quanto riportato dall'attuale esecutato, non sono oggetto del presente incarico, pertanto, lo scrivente si limita a compiere le sole verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico, lasciando l'onere della prova al debitore qualora volesse in futuro costituirsi nell'ambito della presente Procedura. Qualora il debitore, in conseguenza di una sua futura costituzione, dovesse produrre i documenti a supporto di quanto informalmente lamentato durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente resta sin d'ora a disposizione delle parti e del G.E. al fine di andare a valutarne la congruità in relazione alle risposte ai quesiti fornite nella presente sede.

Lo scrivente resta, in ogni caso, a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali approfondimenti futuri sulla questione, qualora ritenuti necessari e fondamentali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, e la relativa presenza di B.C.N.C. ai Subalterni che compongono lo stesso, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, è doveroso sottolineare che il maggiore fabbricato è composto solamente da tre unità immobiliari, pertanto, decisamente sotto la soglia minima, prevista dall'art. 1138 del Codice civile, per l'obbligo relativo all'approvazione del regolamento condominiale.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Villa Franca De Penedès n° 30, piano 1
L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero (SS) al Foglio 71, Particella 3774, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Alghero (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 3774. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS). Si precisa il fatto che il maggiore fabbricato sopra citato è composto da ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetto terzo, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei tre piani fuori terra che costituiscono tale edificio. Inoltre, il maggiore fabbricato è dotato di un piano seminterrato, anch'esso escluso dalla presente procedura. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alghero (SS). All'interno del P.R.G., l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B - "Completamento residenziale", precisamente nella sottozona B3, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 3774, Sub. 3, Zc. Alghero, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 3774, Zc. Alghero Valore di stima del bene: € 171.649,39

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile



in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.357,56 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.076,32 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.216,94 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 1.216,94, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/m}^2 1.216,94 \times S = \text{€/m}^2 1.216,94 \times 141,05 \text{ m}^2 = \text{€ } 171.649,39$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Mentre, gli oneri relativi ai lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al ripristino della salubrità ed abitabilità dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati, ammontano a circa 17.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.216,94	
Valore derivante da stima	€ 171.649,39	
A detrarre oneri per bonifiche amministrative-	€ 3.000,00	
A detrarre oneri per bonifiche catastali-	€ 1.000,00	
A detrarre oneri per lavori di ripristino-	€ 17.000,00	
Valore di mercato dell'immobile		€ 150.649,39 (diconsi euro
centocinquantamilaseicentoquarantanove/39)		



Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al ripristino della salubrità ed abitabilità dell'immobile in oggetto. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Al proposito lo scrivente specifica il fatto che gli oneri quantificati al fine di ripristinare le condizioni minime di salubrità non si riferiscono alla piena realizzazione della manutenzione straordinaria e della riqualificazione energetica dell'appartamento. Tali opere possiedono un ordine di grandezza superiore e saranno ad esclusivo carico del futuro aggiudicatario. Il valore di mercato dell'immobile sopra calcolato tiene conto esclusivamente dello stato in cui è attualmente rilevabile.

All'interno del sopralluogo svolto il debitore ha riferito di problematiche a carattere strutturale ed impiantistico sull'intero fabbricato. Tali problematiche sarebbero a suo dire in corso di accertamento.

A tale proposito lo scrivente precisa di non aver rilevato sui luoghi fenomeni evidenti di dissesto a carattere strutturale ovvero elementi impiantistici di rilievo. Tali elementi non sono emersi dall'analisi visiva svolta sui luoghi, conforme al presente incarico, nonostante l'analisi svolta sui documenti versati in atti e nonostante l'analisi svolta sui documenti acquisiti presso il Comune di Alghero. Lo scrivente sottolinea, sul punto, che il debitore non risulta costituito e dunque, ogni elemento riportato in maniera non ufficiale durante il sopralluogo svolto, non corrisponde ad alcun riscontro documentale agli atti della Procedura. Al fine di fornire ogni elemento utile al G.E. ed alla Procedura in genere lo scrivente ha ritenuto congruo effettuare alle pagine precedenti un'analisi dei documenti giudiziari prodotti dal creditore precedente, al fine di, qualora ve ne fosse la necessità, approfondire eventuali situazioni utili alle valutazioni del G.E. anche successivamente al deposito definitivo del presente elaborato. Al fine di fornire ogni ulteriore elemento utile alla Procedura lo scrivente resta sin d'ora a disposizione delle parti e del G.E. per qualsiasi approfondimento futuro si dovesse rendere necessario in merito alle tematiche riferite informalmente dall'esecutato ma di cui non vi è traccia agli atti della Procedura. Il debitore, infatti, non risulta costituito nel presente Procedimento.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Via Villa Franca De Penedès n° 30, piano 1	141,05 mq	1.216,94 €/mq	€ 171.649,39	100,00%	€ 171.649,39



Valore di stima:	€ 171.649,39
------------------	--------------

Valore di stima: € 171.649,39

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri per lavori di ripristino	17000,00	€

Valore finale di stima: € 150.649,39

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.357,56 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.076,32 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.216,94 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 1.216,94, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/m}^2 \text{ 1.216,94} \times S = \text{€/m}^2 \text{ 1.216,94} \times 141,05 \text{ m}^2 = \text{€ 171.649,39}$$



con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Mentre, gli oneri relativi ai lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al ripristino della salubrità ed abitabilità dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati, ammontano a circa 17.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettuamente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.216,94		
Valore derivante da stima	€ 171.649,39		
A detrarre oneri per bonifiche amministrative	- € 3.000,00		
A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 1.000,00		
A detrarre oneri per lavori di ripristino	- € 17.000,00		
Valore di mercato dell'immobile	€	150.649,39	(diconsi euro
centocinquantamilaseicentoquarantanove/39)			

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al ripristino della salubrità ed abitabilità dell'immobile in oggetto. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Al proposito lo scrivente specifica il fatto che gli oneri quantificati al fine di ripristinare le condizioni minime di salubrità non si riferiscono alla piena realizzazione della manutenzione straordinaria e della riqualificazione energetica dell'appartamento. Tali opere possiedono un ordine di grandezza superiore e saranno ad esclusivo carico del futuro aggiudicatario. Il valore di mercato dell'immobile sopra calcolato tiene conto esclusivamente dello stato in cui è attualmente rilevabile.

All'interno del sopralluogo svolto il debitore ha riferito di problematiche a carattere strutturale ed impiantistico sull'intero fabbricato. Tali problematiche sarebbero a suo dire in corso di accertamento.

A tale proposito lo scrivente precisa di non aver rilevato sui luoghi fenomeni evidenti di dissesto a carattere strutturale ovvero elementi impiantistici di rilievo. Tali elementi non sono emersi dall'analisi visiva svolta sui luoghi, conforme al presente incarico, nonostante l'analisi svolta sui documenti versati in atti e nonostante l'analisi svolta sui documenti acquisiti presso il Comune di Alghero. Lo scrivente sottolinea, sul punto, che il debitore non risulta costituito e dunque, ogni elemento riportato in maniera non ufficiale durante il sopralluogo svolto, non corrisponde ad alcun riscontro documentale agli atti della Procedura. Al fine di fornire ogni elemento utile al G.E. ed alla Procedura in genere lo scrivente ha ritenuto congruo effettuare alle pagine precedenti un'analisi dei documenti giudiziari prodotti dal creditore procedente, al fine di, qualora ve ne fosse la necessità, approfondire eventuali situazioni utili alle valutazioni del G.E. anche successivamente al deposito definitivo del presente elaborato. Al fine di fornire ogni ulteriore elemento utile alla Procedura lo scrivente resta sin d'ora a disposizione delle parti e del G.E. per qualsiasi approfondimento futuro si dovesse rendere necessario in merito alle tematiche riferite informalmente dall'esecutato ma di cui non vi è traccia agli atti della Procedura. Il debitore, infatti, non risulta costituito nel presente Procedimento.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle



dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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.

Cagliari, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Alghero
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Stato civile dell'esecutato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Villa Franca De Penedès n° 30, piano 1
L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero (SS) al Foglio 71, Particella 3774, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Alghero (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 3774. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS). Si precisa il fatto che il maggiore fabbricato sopra citato è composto da ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetto terzo, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei tre piani fuori terra che costituiscono tale edificio. Inoltre, il maggiore fabbricato è dotato di un piano seminterrato, anch'esso escluso dalla presente procedura. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alghero (SS). All'interno del P.R.G., l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B - "Completamento residenziale", precisamente nella sottozona B3, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 3774, Sub. 3, Zc. Alghero, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 3774, Zc. Alghero

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Alghero (SS), precisamente nel lotto di terreno sito in via Villa Franca Del Penedès n° 30. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, all'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alghero (SS). All'interno del P.R.G., l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B - "Completamento residenziale", precisamente nella sottozona B3, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Pertanto, a livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Regolatore Generale di Alghero (SS) e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

Prezzo base d'asta: € 150.649,39



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.649,39

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Villa Franca De Penedès n° 30, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 3774, Sub. 3, Zc. Alghero, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 3774, Zc. Alghero	Superficie	141,05 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Il funzionamento degli impianti risulta comunque assai limitato a causa della mancanza delle forniture attraverso regolari contratti con gli Enti erogatori e, ulteriormente, a causa dell'assenza di un gran numero di utilizzatori all'interno dell'abitazione. Anche l'impianto di condizionamento è parso datato e non funzionante. Qualsivoglia riutilizzo futuro ai fini abitativi dell'immobile non potrà non passare da una revisione radicale degli apparati impiantistici interni all'appartamento. Da un'ispezione dei luoghi è emerso uno stato delle finiture interne sopra descritte fatiscente. L'unità immobiliare non viene sottoposta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato da gran tempo, in quanto risulta disabitata da svariati anni. Sono stati rilevati diversi fenomeni di umidità e di infiltrazioni di acqua in quasi tutti gli ambienti dell'immobile, i quali hanno reso gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti in diverse zone dell'appartamento. Sono di rilevante estensione le parti delle pareti interne interessate da estese fioriture di muffe. Si precisa inoltre che l'attuale eseguito, in sede di sopralluogo, ha riferito allo scrivente di aver sottoposto l'immobile a diverse analisi tecniche impiantistiche e strutturali. Tali analisi, a carattere distruttivo, risultano ben visibili sui luoghi. Le suddette tracce sono state individuate dallo scrivente precisamente nella Camera 01, nella Sala da Pranzo, nel Disimpegno, nel Soggiorno e riportate all'interno delle immagini inserite nell'Allegato A - Documentazione fotografica. Pertanto, gli ultimi anni di inutilizzo del presente immobile hanno progressivamente depauperato la qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'intero stabile a carattere radicale, nonché dell'unità abitativa oggetto della presente relazione di perizia. Allo stato attuale l'appartamento oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta privo dei requisiti minimi di agibilità a causa del mancato funzionamento degli impianti ed a causa delle condizioni insalubri in cui versa l'immobile per via delle infiltrazioni presenti e delle fioriture di muffe sulle superfici. Quanto sopra viene individuato dallo scrivente sulla sola base delle ispezioni svolte sui luoghi, sulla base dei documenti acquisiti presso il Comune di Alghero nell'accesso agli atti svolto, sulla base dei documenti versati in atti. Al fine di ripristinare le condizioni minime di agibilità dovrà necessariamente realizzarsi una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intera unità abitativa. Tali lavori dovranno necessariamente prevedere una riqualificazione energetica dell'involucro edilizio funzionale all'eliminazione delle cause che hanno portato allo stato di insalubrità dei locali attualmente visibile sui luoghi. Quanto sopra descritto merita, comunque, un approfondimento. Come meglio elaborato nel capitolo successivo della presente trattazione, il maggiore fabbricato risulta formalmente dotato di un valido titolo di abitabilità, rilasciato in data 20/01/1994. Il titolo edilizio in questione non tiene conto dell'attuale stato di avanzato degrado, dell'incuria e del prolungato abbandono in cui versa l'immobile, circostanze che hanno determinato una condizione tale da rendere imprescindibile una nuova verifica delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità inderogabilmente certificate nel titolo di agibilità. Tali accertamenti risultano obbligatori ai fini del rilascio di un'ulteriore certificazione di agibilità, in relazione allo stato attuale dei luoghi. L'obbligo di tali verifiche, finalizzato alla tutela dell'incolumità pubblica e alla conformità normativa, si riferisce esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto, anche attraverso la riqualificazione energetica sopra indicata auspicabilmente da realizzarsi nell'ambito dei lavori di manutenzione straordinaria necessari. Alla luce di quanto sopra analizzato, derivante dalle osservazioni effettuate in situ, lo scrivente sottolinea che l'immobile, allo stato attuale, non risulta in uno stato di mantenimento congruo per l'immediato utilizzo da parte del futuro aggiudicatario. Tale tematica verrà tenuta in considerazione in fase di stima e verrà, inoltre, meglio approfondita nel proseguo della trattazione. All'interno della valutazione di mercato dell'immobile oggetto del presente studio verrà tenuto in debito conto quanto descritto nella presente sede. L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta attualmente disabitato e non utilizzato dallo stesso proprietario o da altro soggetto terzo. Si precisa, inoltre, che nella data del</p>		



	15/11/2024 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e ad un incaricato dell'I.V.G., dall'esecutato, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Alghero (SS) al Foglio 71, Particella 3774, Subalterno 3. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Alghero (SS) al mappale censito al Foglio 71 Particella 3774. L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Villa Franca De Penedès n° 30, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Alghero (SS). Si precisa il fatto che il maggiore fabbricato sopra citato è composto da ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetto terzo, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei tre piani fuori terra che costituiscono tale edificio. Inoltre, il maggiore fabbricato è dotato di un piano seminterrato, anch'esso escluso dalla presente procedura. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Alghero (SS). All'interno del P.R.G., l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B - "Completamento residenziale", precisamente nella sottozona B3, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

