

sugiometrasatta

**Geometra Marco Satta**

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057

webmail: sugiometrasatta@gmail.com

PEC marco.satta@geopec.it



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

Sezione Esecuzione Immobiliari N. 98/2024

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisa Remonti

## **RELAZIONE DI PERIZIA Versione Privacy**

**sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra Marco Satta**

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



# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 04/05/2025, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Vallebella 46/b (Coord. Geografiche: Latitudine 40.55603 - Longitudine 8.330450)

## DESCRIZIONE

---

"Barceloneta", così viene chiamata affettuosamente Alghero, con il suo mare, la sua storia e la sua gente è stata la prima capitale del turismo sardo sin dalla fine dell'800 ed ancora oggi rappresenta in Sardegna la città con maggiori potenzialità turistiche, grazie anche alla presenza dell'aeroporto di Fertilia.

Il centro storico rappresenta la parte più affascinante della città: un labirinto di vicoli che sbucano in piazze piene di vita.

I monumenti, le chiese della città antica, stretta da imponenti torri e bastioni, come i palazzi signorili, le anguste stradine in acciottolato, ed in particolare gli agili campanili della cattedrale di S. Maria e della chiesa di S. Francesco, conservano una chiara impronta dello stile "gotico-catalano".

A queste vanno ad aggiungersi importanti testimonianze archeologiche: dalla Necropoli di Anghelu Ruju a quella di Santu Pedru, dal complesso Nuragico di Palmavera e quello di Sant'Imbenia entrambi risalenti al XV-VIII sec. a.C.

La città offre tutti i servizi turistici: dalla ristorazione, improntata sulla tradizione culinaria locale presentando piatti eseguiti con materie di prima stagione e curati nei particolari e nella qualità, seguita dagli Hotel ubicati in varie zone della città e con diverse tipologie, e dagli Agriturismo che propongono le pietanze della memoria e offrono inoltre ospitalità nelle confortevoli e deliziose camere, dove soggiornare e rilassarsi.

La Sardegna, e in particolare il territorio Algherese, gode di una fortunata combinazione di clima mite, venti marini, grande diversità di terreni e di esposizione al sole, dove sorgono prestigiose ed eccellenti aziende ultracentenarie, a vocazione vitivinicola e olearia, presenti nel mercato nazionale ed internazionale.

Il contesto territoriale, come detto, si affaccia su splendide spiagge di sabbia finissima alternate a suggestivi litorali rocciosi, tra i quali spicca proprio lo sperone di Capo Caccia, dove si trova la Grotta di Nettuno, che rappresenta un gioiello naturale fra i più affascinanti di tutto il bacino del Mediterraneo.

Alghero è la terza città universitaria della Sardegna dopo Sassari e Cagliari, con la sede del Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica dell'Università degli Studi di Sassari.

Il bene, è ubicato all'estrema periferia sud della città Catalana nella zona redidenziale di Carrabufas, posta a cavallo tra il quartiere di Sant'Agostino da una parte, e la Cunetta dall'altra.

Seppur periferica il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta a circa 900 metri dalla centralissima Via XX Settembre, a più di circa 700 da Viale Giovanni XXII, dove sorgono numerose attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie, sportelli Agenzie Bancarie e Assicuratrici, Ufficio Postale, strutture sanitarie private.

La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture, discreta la possibilità di parcheggi.

Vi si accede da Via Valverde dopo aver oltrepassato l'ingresso condominiale e percorso il cordile.



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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Vallebella 46/b

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazioni in atti risulta completa.

Lo scrivente tuttavia ha richiesto è ottenuto la Visura Storica, e copia della Planimetria Catastale.

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

Lato Nord Foglio 72 Mappale 169 sub 14

Lato Sud Foglio 72 Mappale 169 sub 16

Lato Ovest cortile condominiale sub 1 B.C.N.C.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	55,50 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,50 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>65,00 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1998 al 16/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 72, Part. 169, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2, Cons. 55 mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 170,43 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	169	15		C6	2	55 mq	66,00 mq	170,43 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale acquisita dallo scrivente non è conforme allo stato dei luoghi.

Dal rilievo eseguito è emerso che nel suddetto documento non è contemplato il divisorio presente che divide in due il locale.

Per procedere al suo aggiornamento è necessario disporre una pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo può essere stimato in euro 700,00 oltre Cassa Previdenza e IVA, dovuti al professionista per la definizione della variazione catastale

La planimetria catastale è stata acquisita di persona presso l'Ufficio del Territorio di Sassari, poichè non è stato possibile ottenere l'elaborato online.



## PRECISAZIONI

---

Dalle verifiche effettuate non emergono precisazioni.

## PATTI

---

Dall'esame della documentazione in atti e da quella acquisita non emergono patti e/o condizioni

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del bene è discreto, ad eccezione della porzione di pavimento in corrispondenza della serranda d'ingresso, dove le piastrelle, causa azione meccanica sono divelte e staccate dal supporto. Da evidenziare inoltre la mancata finitura del divisorio in cartongesso che separa l'ambiente in due porzioni distinte.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni, oltre quelle stabilite dal codice civile, sono rappresentate nel caso dal cortile condominiale distinto in catasto al foglio 172 mappale 169 sub 1 BCNC - vedasi elaborato planimetrico

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non si riscontra siano state costituite servitù, censi e livelli, né quello di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi, ultimato nel 1991 (come risulta dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alghero), esposto a nord, mentre l'autorimessa è orientata ad est.

La descrizione contenuta all'interno dell'istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia, riporta le seguenti caratteristiche:

Fondazioni in calcestruzzo cementizio armato;

Strutture verticali in blocchetti di cls vibrato;

Solai in c.a. e travetti;

Copertura a tetto con tegole laterizie;

Tinteggiature esterne con rivestimento plastico al quarzo;

Allaccio alla rete idrica e fognaria comunale.

L'autorimessa presenta finiture pregevoli per la sua destinazione: le pareti e solaio sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti sono in materiale ceramico delle dimensioni di cm 33x33, posto in ortogonale con le fughe.

Il bagno, presente all'interno del locale, è placcato con piastrelle sempre in materiale ceramico, dotato di tutti i sanitari: lavabo, wc, bidet e piatto doccia in vetro china, con rubinetteria in acciaio cromato.

La serranda, è del tipo basculante, le finestre sono in legno di essenza dolce, la porta interna è in legno



tamburato.

Il locale è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.

All'interno è stata riscontrata la presenza di un "soppalco" in legno con un'altezza limitata tant'è può essere definito come un'ampia mensola, che viene utilizzato come deposito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 16/11/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dr.ssa Maria Bilardi	27/11/1998	23773	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Sassari	22/12/1998	14504	10523
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 16/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da Iscrizione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 28/05/2014  
Reg. gen. 587 - Reg. part. 562  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.000,00  
Rogante: dr.ssa Maria Bilardi  
Data: 26/05/2014  
N° repertorio: 49393  
N° raccolta: 25752

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 22/08/2024  
Reg. gen. 14594 - Reg. part. 11562  
Quota: 1000/1000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La zona dove ricade il fabbricato è inserita all'interno del P.R.G. del Comune di Alghero in zona B3 disciplinate dall'art 15 delle Norme d'Attuazione di seguito integralmente riportato.

Si esclude nel caso la suscettività edificatoria.

### **ART. 15 - ZONE OMOGENEE**

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/77:

- 1) zona b: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.
- 2) Zona c: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B/1 - B/2 - B/3 - B/h

La zona c è suddivisa nelle sottozone C/1 - C/2 (borgate).

### **ART. 16 - SOTTOZONE B1 - B2 - B3 - BH - B3\***

Il P.R.G. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff =7 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato  
3 mc/mq con concessione edilizia diretta
- sottozona B2: iff= 5 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato  
3 mc/mq con concessione edilizia diretta



- sottozona B3 e B3\*: iff=2,5 mc/mq
- sottozona BH: iff= 4,16 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta

N.B. – Nelle zone B1 – B2 – BH non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

Nelle zone B3\* è possibile rilasciare la concessione edilizia senza lo studio della lottizzazione, a condizione che vengano effettuate le cessioni di aree nella misura di 18 mq/abitanti insediabili ogni 100 mc costruibili.

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore ad 1/2;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a m 21;
- un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrati di vani abitabili non altrimenti finestrati;
- nelle nuove costruzioni ad uso abitazione o promiscuo (a condizione che gli uffici non superino il 25% della superficie destinata ad abitazione), ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Dovrà comunque essere riservato un posto auto per ogni appartamento.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza o concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare lo edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili.

L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi, tuttavia il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre nel dettaglio una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi e la circolazione veicolare nella zona.

#### **NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.**

Nella zona omogenea classificata B è consentito il rilascio della concessione, in assenza di studio attuativo, con indici fondiari superiori a 3 mc/mq e con altezze superiori a m. 25, purché non superino le altezze dei fabbricati circostanti e nel rispetto della

normativa di zona, limitatamente ai lotti interclusi ed alle condizioni di seguito precisate:

per lotto intercluso deve intendersi quella porzione di area ineditata o parzialmente edificata che sia completamente circondata da aree che abbiano utilizzato l'indice di copertura con regolare concessione edilizia rilasciata non oltre la data di esecutività del presente provvedimento;

consenta l'applicazione della normativa urbanistica comportando una soluzione urbanistica obbligata;

non risulti edificabile a seguito di demolizione di fabbricati.

Il rilascio della concessione edilizia di cui sopra è condizionato:

- al rispetto e alla salvaguardia dei valori ambientali e all'uso dei materiali tradizionali della zona;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione in conformità delle tabelle parametriche vigenti;
- alla cessione gratuita al Comune di superfici pari agli standards prescritti.

La volumetria edificabile è computata avuto riguardo allo intero lotto, comprese le aree di cessione con esclusione di quelle destinate alla viabilità.

Le aree di cessione possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici e possono essere eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, purché ne venga assicurata l'accessibilità e la fruibilità.

In tale eventualità, deve essere concesso uno scomputo sugli oneri di urbanizzazione nella misura e secondo i criteri che saranno deliberati in via generale, dal Consiglio Comunale.

I volumi che ai sensi delle norme precedenti venissero ceduti all'Amministrazione Comunale, in eccedenza del 10% da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 4 del D.P.G.R. 1/8/1977, n° 9743-271, non sono computati agli effetti dell'indice fondiario.

Qualora la cessione di aree, in conformità ai commi precedenti, comporti soluzioni non razionali, quali l'inutilizzabilità delle stesse aree o una soluzione tecnicamente inaccettabile, detta cessione potrà essere



sostituita da un corrispettivo monetario, nella misura e secondo i criteri da stabilirsi, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale nelle zone B, la cessione della dovuta superficie può essere estesa anche alle adiacenti zone "S1" ed "S4" destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato e servizi pubblici o di interesse pubblico; le aree destinate agli spazi pubblici (semprechè le cessioni siano gratuite e di superficie non inferiore a quella indicata in planimetria) possono essere cedute nelle zone "S1" ed "S4"; il volume derivante dalle zone "S1" ed "S4" (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di zona) può essere trasferito nelle zone residenziali interessate.

Gli spazi pubblici devono avere una superficie non inferiore a quella indicata nella planimetria di P.R.G. e comunque non inferiore a 18 mq/ab.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 299/89 del 11/12/1989

In data 14 gennaio 1992 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità parziale n° 4.

In data 28 aprile 1992 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità parziale n° 45/92

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alghero è stato possibile constatare che il divisorio che separa l'autorimessa dalla cantina è traslato rispetto al progetto approvato.

Tale modestissima difformità è sanabile con la presentazione di una pratica di mancata SCIA attraverso la piattaforma SUAPE, il cui costo può essere così quantificato:

- . Sanzione per mancata SCIA euro 500,00
- Bolli e diritti di segreteria euro 150,00
- Compenso al professionista euro 1.000, oltre oneri di legge.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Si ritiene, che l'unità immobiliare, considerata la sua destinazione d'uso, non rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 3 del Dlgs 192/05, quindi sia esente dalla redazione del certificato energetico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non è dato sapere se vi siano vincoli e oneri condominiali



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Vallebella 46/b  
"Barceloneta", così viene chiamata affettuosamente Alghero, con il suo mare, la sua storia e la sua gente è stata la prima capitale del turismo sardo sin dalla fine dell'800 ed ancora oggi rappresenta in Sardegna la città con maggiori potenzialità turistiche, grazie anche alla presenza dell'aeroporto di Fertilia. Il centro storico rappresenta la parte più affascinante della città: un labirinto di vicoli che sbucano in piazze piene di vita. I monumenti, le chiese della città antica, stretta da imponenti torri e bastioni, come i palazzi signorili, le anguste stradine in acciottolato, ed in particolare gli agili campanili della cattedrale di S. Maria e della chiesa di S. Francesco, conservano una chiara impronta dello stile "gotico-catalano". A queste vanno ad aggiungersi importanti testimonianze archeologiche: dalla Necropoli di Anghelu Ruju a quella di Santu Pedru, dal complesso Nuragico di Palmavera e quello di Sant'Imbenia entrambi risalenti al XV-VIII sec. a.C. La città offre tutti i servizi turistici: dalla ristorazione, improntata sulla tradizione culinaria locale presentando piatti eseguiti con materie di prima stagione e curati nei particolari e nella qualità, seguita dagli Hotel ubicati in varie zone della città e con diverse tipologie, e dagli Agriturismo che propongono le pietanze della memoria e offrono inoltre ospitalità nelle confortevoli e deliziose camere, dove soggiornare e rilassarsi. La Sardegna, e in particolare il territorio Algherese, gode di una fortunata combinazione di clima mite, venti marini, grande diversità di terreni e di esposizione al sole, dove sorgono prestigiose ed eccellenti aziende ultracentenarie, a vocazione vitivinicola e olearia, presenti nel mercato nazionale ed internazionale. Il contesto territoriale, come detto, si affaccia su splendide spiagge di sabbia finissima alternate a suggestivi litorali rocciosi, tra i quali spicca proprio lo sperone di Capo Caccia, dove si trova la Grotta di Nettuno, che rappresenta un gioiello naturale fra i più affascinanti di tutto il bacino del Mediterraneo. Alghero è la terza città universitaria della Sardegna dopo Sassari e Cagliari, con la sede del Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica dell'Università degli Studi di Sassari. Il bene, è ubicato all'estrema periferia sud della città Catalana nella zona residenziale di Carrabufas, posta a cavallo tra il quartiere di Sant'Agostino da una parte, e la Cunetta dall'altra. Seppur periferica il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta a circa 900 metri dalla centralissima Via XX Settembre, a più di circa 700 da Viale Giovanni XXII, dove sorgono numerose attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie, sportelli Agenzie Bancarie e Assicuratrici, Ufficio Postale, strutture sanitarie private. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture, discreta la possibilità di parcheggi. Vi si accede da Via Valverde dopo aver oltrepassato l'ingresso condominiale e percorso il cordile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 169, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 78.000,00

### CRITERI DI STIMA

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

L'immobile, come detto ricade in una zona residenziale ma periferica.

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

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

La stima pertanto sarà rivolta a determinare il valore del bene, considerando le condizioni in cui



attualmente si trova, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

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

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della liceità della destinazione d'uso si ritiene attribuire il valore di € 1.200,00 al mq coperto, il quale tiene conto delle spese occorrenti per la redazione della pratica di aggiornamento catastale e dell' accertamento di conformità per macata SCIA di cui si è parlato.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Garage Alghero (SS) - Via Vallebella 46/b	65,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	€ 78.000,00

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

Martis, li 17/11/2025

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Vallebella 46/b  
"Barceloneta", così viene chiamata affettuosamente Alghero, con il suo mare, la sua storia e la sua gente è stata la prima capitale del turismo sardo sin dalla fine dell'800 ed ancora oggi rappresenta in Sardegna la città con maggiori potenzialità turistiche, grazie anche alla presenza dell'aeroporto di Fertilia. Il centro storico rappresenta la parte più affascinante della città: un labirinto di vicoli che sbucano in piazze piene di vita. I monumenti, le chiese della città antica, stretta da imponenti torri e bastioni, come i palazzi signorili, le anguste stradine in acciottolato, ed in particolare gli agili campanili della cattedrale di S. Maria e della chiesa di S. Francesco, conservano una chiara impronta dello stile "gotico-catalano". A queste vanno ad aggiungersi importanti testimonianze archeologiche: dalla Necropoli di Anghelu Ruju a quella di Santu Pedru, dal complesso Nuragico di Palmavera e quello di Sant'Imbenia entrambi risalenti al XV-VIII sec. a.C. La città offre tutti i servizi turistici: dalla ristorazione, improntata sulla tradizione culinaria locale presentando piatti eseguiti con materie di prima stagione e curati nei particolari e nella qualità, seguita dagli Hotel ubicati in varie zone della città e con diverse tipologie, e dagli Agriturismo che propongono le pietanze della memoria e offrono inoltre ospitalità nelle confortevoli e deliziose camere, dove soggiornare e rilassarsi. La Sardegna, e in particolare il territorio Algherese, gode di una fortunata combinazione di clima mite, venti marini, grande diversità di terreni e di esposizione al sole, dove sorgono prestigiose ed eccellenti aziende ultracentenarie, a vocazione vitivinicola e olearia, presenti nel mercato nazionale ed internazionale. Il contesto territoriale, come detto, si affaccia su splendide spiagge di sabbia finissima alternate a suggestivi litorali rocciosi, tra i quali spicca proprio lo sperone di Capo Caccia, dove si trova la Grotta di Nettuno, che rappresenta un gioiello naturale fra i più affascinanti di tutto il bacino del Mediterraneo. Alghero è la terza città universitaria della Sardegna dopo Sassari e Cagliari, con la sede del Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica dell'Università degli Studi di Sassari. Il bene, è ubicato all'estrema periferia sud della città Catalana nella zona residenziale di Carrabufas, posta a cavallo tra il quartiere di Sant'Agostino da una parte, e la Cunetta dall'altra. Seppur periferica il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta a circa 900 metri dalla centralissima Via XX Settembre, a più di circa 700 da Viale Giovanni XXII, dove sorgono numerose attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie, sportelli Agenzie Bancarie e Assicuratrici, Ufficio Postale, strutture sanitarie private. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture, discreta la possibilità di parcheggi. Vi si accede da Via Valverde dopo aver oltrepassato l'ingresso condominiale e percorso il cordile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 169, Sub. 15, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona dove ricade il fabbricato è inserita all'interno del P.R.G. del Comune di Alghero in zona B3 disciplinate dall'art 15 delle Norme d'Attuazione di seguito integralmente riportate. Si esclude nel caso la suscettività edificatoria. ART. 15 - ZONE OMOGENEE Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/77: 1) zona b: le parti della città e del territorio totalmente e parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. 2) Zona c: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare. La zona B è suddivisa nelle sottozone B/1 - B/2 - B/3 - B/h La zona c è suddivisa nelle sottozone C/1 - C/2 (borgate). ART. 16 - SOTTOZONE B1 - B2 - B3 - BH - B3\*. Il P.R.G. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria: - sottozona B1: iff =7 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta - sottozona B2: iff= 5 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta - sottozona B3 e B3\*: iff=2,5 mc/mq - sottozona BH: iff= 4,16 mc/mq con obbligo di



Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta N.B. – Nelle zone B1 – B2 – BH non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata. Nelle zone B3\* è possibile rilasciare la concessione edilizia senza lo studio della lottizzazione, a condizione che vengano effettuate le cessioni di aree nella misura di 18 mq/abitanti insediabili ogni 100 mc costruibili. Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme: - un rapporto di copertura nel lotto non superiore ad 1/2; - un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a m 21; - un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate di vani abitabili non altrimenti finestrati; - nelle nuove costruzioni ad uso abitazione o promiscuo (a condizione che gli uffici non superino il 25% della superficie destinata ad abitazione), ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Dovrà comunque essere riservato un posto auto per ogni appartamento. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza o concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare lo edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato. Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi, tuttavia il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre nel dettaglio una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi e la circolazione veicolare nella zona.

**NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.** Nella zona omogenea classificata B è consentito il rilascio della concessione, in assenza di studio attuativo, con indici fondiari superiori a 3 mc/mq e con altezze superiori a m. 25, purché non superino le altezze dei fabbricati circostanti e nel rispetto della normativa di zona, limitatamente ai lotti interclusi ed alle condizioni di seguito precisate: per lotto intercluso deve intendersi quella porzione di area ineditata o parzialmente edificata che sia completamente circondata da aree che abbiano utilizzato l'indice di copertura con regolare concessione edilizia rilasciata non oltre la data di esecutività del presente provvedimento; consenta l'applicazione della normativa urbanistica comportando una soluzione urbanistica obbligata; non risulti edificabile a seguito di demolizione di fabbricati. Il rilascio della concessione edilizia di cui sopra è condizionato: - al rispetto e alla salvaguardia dei valori ambientali e all'uso dei materiali tradizionali della zona; - alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione in conformità delle tabelle parametriche vigenti; - alla cessione gratuita al Comune di superfici pari agli standards prescritti. La volumetria edificabile è computata avuto riguardo allo intero lotto, comprese le aree di cessione con esclusione di quelle destinate alla viabilità. Le aree di cessione possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici e possono essere eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, purché ne venga assicurata l'accessibilità e la fruibilità. In tale eventualità, deve essere concesso uno scomputo sugli oneri di urbanizzazione nella misura e secondo i criteri che saranno deliberati in via generale, dal Consiglio Comunale. I volumi che ai sensi delle norme precedenti venissero ceduti all'Amministrazione Comunale, in eccedenza del 10% da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 4 del D.P.G.R. 1/8/1977, n° 9743-271, non sono computati agli effetti dell'indice fondiario. Qualora la cessione di aree, in conformità ai commi precedenti, comporti soluzioni non razionali, quali l'inutilizzabilità delle stesse aree o una soluzione tecnicamente inaccettabile, detta cessione potrà essere sostituita da un corrispettivo monetario, nella misura e secondo i criteri da stabilirsi, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale. Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale nelle zone B, la cessione della dovuta superficie può essere estesa anche alle adiacenti zone "S1" ed "S4" destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato e servizi pubblici o di interesse pubblico; le aree destinate agli spazi pubblici (semprechè le cessioni siano gratuite e di superficie non inferiore a quella indicata in planimetria) possono essere cedute nelle zone "S1" ed "S4"; il volume derivante dalle zone "S1" ed "S4" (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di zona) può essere trasferito nelle zone residenziali interessate. Gli spazi pubblici devono



avere una superficie non inferiore a quella indicata nella planimetria di P.R.G. e comunque non inferiore a 18 mq/ab.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Alghero (SS) - Via Vallebella 46/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 169, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	65,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è discreto, ad eccezione della porzione di pavimento in corrisponde della serranda d'ingresso, dove le piastrelle, causa azione meccanica sono divelte e staccate dal supporto. Da evidenziare inoltre la mancata finitura del divisorio in cartongesso che separa l'ambiente in due porzioni distinte.		
<b>Descrizione:</b>	<p>"Barceloneta", così viene chiamata affettuosamente Alghero, con il suo mare, la sua storia e la sua gente è stata la prima capitale del turismo sardo sin dalla fine dell'800 ed ancora oggi rappresenta in Sardegna la città con maggiori potenzialità turistiche, grazie anche alla presenza dell'aeroporto di Fertilia. Il centro storico rappresenta la parte più affascinante della città: un labirinto di vicoli che sbucano in piazze piene di vita. I monumenti, le chiese della città antica, stretta da imponenti torri e bastioni, come i palazzi signorili, le anguste stradine in acciottolato, ed in particolare gli agili campanili della cattedrale di S. Maria e della chiesa di S. Francesco, conservano una chiara impronta dello stile "gotico-catalano". A queste vanno ad aggiungersi importanti testimonianze archeologiche: dalla Necropoli di Anghelu Ruju a quella di Santu Pedru, dal complesso Nuragico di Palmavera e quello di Sant'Imbenia entrambi risalenti al XV-VIII sec. a.C. La città offre tutti i servizi turistici: dalla ristorazione, improntata sulla tradizione culinaria locale presentando piatti eseguiti con materie di prima stagione e curati nei particolari e nella qualità, seguita dagli Hotel ubicati in varie zone della città e con diverse tipologie, e dagli Agriturismo che propongono le pietanze della memoria e offrono inoltre ospitalità nelle confortevoli e deliziose camere, dove soggiornare e rilassarsi. La Sardegna, e in particolare il territorio Algherese, gode di una fortunata combinazione di clima mite, venti marini, grande diversità di terreni e di esposizione al sole, dove sorgono prestigiose ed eccellenti aziende ultracentenarie, a vocazione vitivinicola e olearia, presenti nel mercato nazionale ed internazionale. Il contesto territoriale, come detto, si affaccia su splendide spiagge di sabbia finissima alternate a suggestivi litorali rocciosi, tra i quali spicca proprio lo sperone di Capo Caccia, dove si trova la Grotta di Nettuno, che rappresenta un gioiello naturale fra i più affascinanti di tutto il bacino del Mediterraneo. Alghero è la terza città universitaria della Sardegna dopo Sassari e Cagliari, con la sede del Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica dell'Università degli Studi di Sassari. Il bene, è ubicato all'estrema periferia sud della città Catalana nella zona redidenziale di Carrabufas, posta a cavallo tra il quartiere di Sant'Agostino da una parte, e la Cunetta dall'altra. Seppur periferica il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta a circa 900 metri dalla centralissima Via XX Settembre, a più di circa 700 da Viale Giovanni XXII, dove sorgono numerose attività commerciali, bar, ristoranti e pizzerie, sportelli Agenzie Bancarie e Assicuratrici, Ufficio Postale, strutture sanitarie private. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture, discreta la possibilità di parcheggi. Vi si accede da Via Valverde dopo aver oltrepassato l'ingresso condominiale e percorso il cordile.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice.		

