



TRIBUNALE DI SASSARI

Procedimento: 114/2023

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da:

con sede legale in

, presso lo studio dell'avv.

e unitamente e separatamente

all'avv.

Contro:

CTU:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa Merella Luisa, iscritta all'albo [REDACTED]
della Provincia di [REDACTED], con studio [REDACTED], in data
07 marzo 2025 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto
i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni
immobiliari" (cfr. allegato 1).

PREMESSA

Dall'esame degli atti in causa si evince che oggetto della vertenza è l'esecuzione immobiliare num.
114/2023 promossa da [REDACTED]

A pignoramento immobiliare risulta sottoposto il seguente bene immobiliare, come descritto nell'atto
di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data [REDACTED], e munito di Formula
Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Sassari in data [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

Stima dei lotti ed esattamente:

1) Immobile sito nel Comune di Alghero, via Pompeu Fabra num. 5, abitazione residenziale di tipo
economico, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub
48, Cat. A/3, Classe 2, Piano Terra, Vani 2,5, Sup. Cat. Tot. Mq 54, Sup. Cat. Tot. Escl. Aree scoperte

mq 52, Rendita Cat. Euro 180,76.

2) Immobile sito nel Comune di Alghero, via Joan Mirò num. 12, autorimessa censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 134, Cat. C/6, Classe 2, Piano Interrato, Sup. Cat. Tot. Mq 29, Rendita Cat. Euro 102,26.

Ci sono state delle problematiche di tipo personale ma soprattutto burocratico (difficoltà di accesso ai documenti dell'Uff. Tecnico del Comune di Alghero) che hanno comportato ritardi dell'attività e di conseguenza un continuo spostamento dei termini primitivi per il deposito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Preso cognizione degli atti di causa mediante lo studio dei fascicoli di parte, decisi di iniziare le prime operazioni peritali in data 11 aprile 2025, in presenza del geom. [REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari, del sig. [REDACTED], collaboratore dello Studio Tecnico [REDACTED], anche lei presente sul posto, alle ore 10:00 per la visione dell'immobile al fine di darne valutazione. Alla presenza degli intervenuti la scrivente ha provveduto a verificare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili, oltreché accertare tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva. L'accesso ha permesso di verificare la consistenza dei beni nonché di accertare tutte le caratteristiche necessarie per la valutazione degli stessi, così come da quesiti che seguono:

QUESITO UNO

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

Risposta del CTU al Quesito UNO

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo d'ufficio ha permesso di accertare la completezza della stessa. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, come accennato in precedenza, si trovano nel Comune di Alghero, loc. Taulera, presso il condominio "Centro Residenziale Mirò", la prima nella via Pompeu Fabra num. 5 e la seconda nella via via Joan Mirò num. 12.

La prima unità immobiliare si tratta di un appartamento al piano Terra avente ingresso dalla seconda porta a destra per chi entra nell'androne d'ingresso del fabbricato della scala "E", della consistenza di 2,5 vani catastali, confinante con androne di ingresso e vano scala, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa.

La seconda unità immobiliare si tratta di una autorimessa al piano Interrato, risultante la prima a sinistra per chi accede dalla rampa di accesso all'area di manovra, della consistenza di mq 33 circa, confinante con l'area di manovra, con la rampa di accesso al piano sottostrada e con proprietà Cossu Giacomo, salvo altri o aventi causa.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è stato edificato su area censita al

Catasto Terreni al Foglio 55, Mappale 874, ente urbano di mq 3.131 (comprendente i Mappali 877, 923, 907 e 876), derivato dal Mappale 807, ex Mappale 412, ex Mappale 275 ed ex Mappale 56 del Foglio 55.

Gli atti che hanno completato la documentazione dell'immobile interessato nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data [REDACTED], e munito di Formula Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, [REDACTED]

Sono stati controllati e inseriti i dati richiesti nella CTU, presente la certificazione ventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento (ved. Certificato Notarile e Quadro Sinottico). Ho acquisito le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene con indicazione della sua provenienza ed indicazione del bene pignorato pro quota e per intero. È stata sottoposta a pignoramento la quota della proprietà di competenza [REDACTED] dei beni

- immobile sito nel Comune di Alghero, via Pompeu Fabra num. 5, abitazione residenziale di tipo economico, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 48, Cat. A/3, Classe 2, Piano Terra, Vani 2,5, Sup. Cat. Tot. Mq 54, Sup. Cat. Tot. Escl. Aree scoperte mq 52, Rendita Cat. Euro 180,76.

- immobile sito nel Comune di Alghero, via Joan Mirò num. 12, autorimessa censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 134, Cat. C/6, Classe 2,

Piano Interrato, Sup. Cat. Tot. Mq 29, Rendita Cat. Euro 102,26

per la quota di un 1/1.

Premesso:

- che con notifica di pignoramento immobiliare in data [redacted] da Ufficiali Giudiziari di Sassari,

trascritto in data [redacted]

;

- che per il recupero dei crediti succitati è intenzione del creditore [redacted] procedere ad espropriazione immobiliare nei confronti del debitore [redacted]

- che parte debitrice risulta proprietaria per intero degli immobili in oggetto di perizia;

in merito a tali dati indicati nell'Atto di Pignoramento la scrivente dichiara che gli stessi identificano esattamente l'immobile caduto nella odierna esecuzione.

QUESITO DUE

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Risposta del CTU al Quesito DUE

La documentazione in atti appare priva di carenze, per cui non è necessario segnalare alcunché. Per

quanto concerne la provenienza ultraventennale, la stessa, prodotta dallo studio notarile [redacted]

[redacted], con studio in [redacted], è allegata

QUESITO TRE

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale");

Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Risposta del CTU al Quesito TRE

Mediante accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, la scrivente ha rilevato che gli immobili, entrambi intestati a [REDACTED] per 1000/1000, sono così individuati con i seguenti identificativi:

- 1) abitazione residenziale di tipo economico in Alghero, via Pompeu Fabra 5, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 48, Cat. A/3, Classe 2, Piano Terra, Vani 2,5, Sup. Cat. Tot. Mq 54, Sup. Cat. Tot. Escl. Aree scoperte mq 52, Rendita Cat. Euro 180,76;
- 2) autorimessa in Alghero nella via Joan Mirò 12, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 134, Cat. C/6, Classe 2, Piano Interrato, Sup. Cat. Tot. Mq 29, Rendita Cat. Euro 102,26.

L'esame degli atti catastali ha permesso di accertare che l'immobile è correttamente individuato non evidenziando per l'unità immobiliare num.1 una diversa distribuzione degli spazi sia interni che esterni, dove corrispondono esattamente allo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo e pertanto non è necessaria alcuna operazione per rendere conforme la situazione di fatto a quella catastale. Diverso il caso della unità immobiliare num.2 in cui in planimetria catastale è presente un

tramezzo che divide il box in due ambienti distinti con porta laterale che permette l'ingresso ad una stanza ad L finestrata sulla parete sud. Nella realtà tale muro di separazione non esiste presentandosi l'ambiente in fase di sopralluogo come spazio unico, finestrato sul fondo.

QUESITO QUATTRO

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

Risposta del CTU al Quesito QUATTRO

I beni caduti nella odierna esecuzione, sono arrivati in proprietà dell'esecutata col seguente rogito:

Atto del [REDACTED] a rogito del Dott. [REDACTED], rep. num. [REDACTED], trascritto a Sassari in data [REDACTED] mediante il quale venivano assegnate le unità immobiliari in oggetto (Ved. All. Certificato Notarile del Notaio [REDACTED])

Come spiegato nel punto precedente, gli identificativi catastali dei beni caduti nella odierna esecuzione indicati nell'atto di provenienza, corrispondono in parte per gli spazi interni ed esterni a quelli rilevati presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, evidenziando difformità nel caso del box. Poiché la planimetria catastale attuale del box non corrisponde allo stato reale sarà necessaria la modifica catastale alla planimetria aggiornando la rappresentazione grafica depositata al Catasto

Fabbricati. Il nuovo proprietario dovrà quindi rivolgersi ad un tecnico abilitato che preparerà:

- 1- rilievo dello stato attuale del box con quote principali, superficie interna utile, altezze, se rilevanti,
- 2- nuova planimetria catastale.
- 3- modello DOCFA presentando una Variazione Catastale con “Esatta rappresentazione grafica”;

il tutto con costi indicativi di:

- onorario tecnico: 150-400 € per un box (dipende dalla complessità);
- tributi catastali: 50 € a unità immobiliare (standard);
- nessun costo aggiuntivo per la sola correzione grafica se non comporta variazioni di rendita;

con tempi di realizzo nell'ordine di 2-10 giorni lavorativi dall'Agenzia delle Entrate, a seconda della provincia, per la registrazione della pratica.

Qualora invece il nuovo proprietario volesse ripristinare lo stato dei luoghi, la creazione del tramezzo all'interno del box auto non richiederebbe alcuna pratica edilizia poiché l'elemento non sarebbe strutturale ma un semplice divisorio interno, spesso pochi cm, senza funzione statica, questo secondo regola chiara e aggiornata basata sul Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) e sulle prassi comunali. Inoltre essendo interna al box l'opera non cambierebbe la sagoma né i volumi esterni e poiché si tratta di un C/6 (pertinenza) gli interventi interni che non alterano la struttura sono considerati manutenzione ordinaria. L'operazione comporterebbe sì una modifica dello spazio interno con la creazione di un vano deposito interno ma non un cambio di destinazione d'uso e non coinvolgendo impianti rilevanti come canalizzazioni nuove. In questi casi il tecnico potrà procedere solo con un nuovo aggiornamento catastale (DOCFA) senza nessuna pratica edilizia. Servirà però una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata). Non sarà necessario neanche il Permesso di

Costruire poiché non verrà cambiato né il volume del fabbricato, né la sagoma, né si interverrà pesantemente sulle strutture.

QUESITO CINQUE

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

Risposta del CTU al Quesito CINQUE

Il bene pignorato non evidenzia porzioni "aliene", né comuni, per cui lo stesso può andare in vendita con gli esatti identificativi dianzi esposti.

QUESITO SEI

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");

Risposta del CTU al Quesito SEI

Non sono stati accertati immobili contigui che debbano essere fusi con quelli caduti nella odierna esecuzione.

QUESITO SETTE

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano

necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");

Risposta del CTU al Quesito SETTE

La situazione rilevata presso il luogo di causa ha evidenziato che è necessario procedere alla modifica della planimetria catastale (Vedere risposta al Quesito 4) solo nel caso del box poiché l'unità immobiliare non risulta in essa perfettamente rappresentata.

QUESITO OTTO

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");

Risposta del CTU al Quesito OTTO

Le iscrizioni e le trascrizioni sono allegate alla presente relazione.

QUESITO NOVE

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "normativa urbanistica");

Risposta del CTU al Quesito NOVE

Le mappe censuarie sono allegate alla presente relazione.

QUESITO DIECI

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

Risposta del CTU al Quesito DIECI

Nell'attuale Piano Urbanistico Comunale di Alghero, gli immobili oggetto di perizia, ribadiamo di **tipo residenziale ad uso abitativo** quello sulla via Pompeu Fabra 5 con Cat. A/3, e **autorimessa** in quello nella via Joan Mirò 12 con Cat. C/6, ricadono in Zona "C" (Art. 18) di espansione residenziale Sottozona C1 (Art. 19) con $ift = 1,5 \text{ mc/mq}$ (art. 4 del D.P.G.R. 9743-271 del 01/08/77).

Nell'Art.18 (Modificato dal Decreto Assessoriale n° 1065/U del 17/10/1986) il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali di circa 3000 abitanti dotate delle opere di urbanizzazione primaria e dei seguenti servizi per l'urbanizzazione secondaria:

1) Per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra-piscina, giardino pubblico;

2) Per l'istruzione: asilo nido (2 unità) scuola materna (2 unità) scuola elementare scuola media dell'obbligo;

3) Per la sanità: ambulatorio;

4) Sociali, culturali e religiose: centro sociale centro culturale e biblioteca luogo di culto;

5) Mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici.

Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, il piano di lottizzazione nella zona C/1 deve sempre riservare il 20% della superficie territoriale edificabile per insediamenti di edilizia economica e popolare da costruirsi ai sensi delle Leggi speciali di settore (167 - 865 - Altre).

Il volume edificabile viene così utilizzato:

- edilizia economica e popolare: 40%

- servizi pubblici: 10%

- residenze private: 40%

- servizi privati: 10%

Nel'Art. 19 (Modificato e integrato dai Decreti Assessoriali n°1065/U del 17/10/1986 e n°1363/U del 15/11/1989) per la zona C/1 sono valide le seguenti norme:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
- aree per l'istruzione S1: 6,75%;
- aree per attrezzature di interesse comune S2: 3,00%;
- aree per spazi pubblici attrezzati S3: 13,50%;
- aree per parcheggi pubblici S4: 3,75%;
- indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq.

QUESITO UNDICI

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

Risposta del CTU al Quesito UNDICI

La costruzione, conforme alle autorizzazioni e alle concessioni amministrative, con certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Alghero, si precisa inoltre che sull'area sulla quale insiste il complesso di cui gli immobili sopra descritti fanno parte risultano trascritte le seguenti formalità:

- convenzione edilizia di attuazione del progetto di lottizzazione trascritta presso l'Ufficio Provinciale

di Sassari - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data [REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'Atto a rogito Notaio [REDACTED] in data [REDACTED];

- vincolo di destinazione a parcheggi e aree di manovra trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED]

[REDACTED] in forza della scrittura privata autenticata dallo stesso Notaio [REDACTED]

e arrivata ad oggi senza aver subito modifiche, mutamenti di destinazione d'uso (anche se solo funzionali cioè non accompagnate da opere e che implicino variazioni degli standard di cui alla D.M. 2 aprile 1968), opere interne di qualsiasi genere e quant'altro soggetto a concessione, permesso di costruire, approvazione o autorizzazione.

Per tutti gli immobili in oggetto, nel ventennio, risulta la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 2650 del Codice Civile.

QUESITO DODICI

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Risposta del CTU al Quesito DODICI

La certificazione energetica dell'immobile, a detta della proprietaria, era presente, scaduta da anni e non in suo possesso. Per avere una copia della stessa sono stata costretta a mettermi in contatto coi responsabili della società costruttrice dello stabile, [REDACTED], (società immobiliare residenziale in [REDACTED]) i quali, anche loro, non hanno dato prova

tangibile della reale esistenza della certificazione. Pertanto, quest'ultima non è allegata alla relazione.

Verificato ciò, l'unità immobiliare residenziale, a tutt'oggi finita nelle sue parti come constatato in fase di sopralluogo, in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, presenta le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente nuova classificazione energetica, pertanto risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni.

QUESITO TREDICI

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Risposta del CTU al Quesito TREDICI

Le unità immobiliari si trovano all'interno di uno stabile a ferro di cavallo (Ved. All. Fot. Imm. 2-3-4-5-6-7-8-9-10), progettato e costruito dalla [REDACTED], impresa affermata come una società di costruzioni di riferimento tanto ad Alghero quanto nei comuni limitrofi.

Ad una distanza di 33,9 km e 32 minuti in macchina dal centro di Sassari, a circa 3,8 km e 8 minuti in macchina dal centro di Alghero, a circa 33,4 km e 32 minuti in macchina dal centro di Porto Torres, lo stabile è costituito da 4 piani fuori terra, abitativi, e uno interrato adibito ad autorimessa e box.

Distante 750 metri dall'Ospedale Civile, poco più di un chilometro dalla spiaggia di San Giovanni, 1,5 chilometri dal porto 2,5 chilometri da Piazza Sulis, la struttura sorge nel quartiere della Pietraia, in zona "La Taulera", zona residenziale e meta turistica poco conosciuta col nome derivante dal termine sardo "taula" che significa "tavola", all'interno di un'area residenziale che negli ultimi

decenni ha conosciuto una fortissima espansione.

Il complesso fa parte di un territorio interessato da un insediamento in parte turistico a carattere prevalentemente stagionale. Questo insediamento, quasi totalmente realizzato, è continuamente oggetto di interventi di riqualificazione, completamento, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità, il tutto in un'area a posizione leggermente defilata che permette di vivere nella più totale pace e riservatezza, rimanendo comunque a pochi passi dal mare e da ogni servizio necessario alla quotidianità.

Alla prima unità immobiliare, di tipo residenziale, si accede dalla via Pompeu Fabra num. 5 (Ved. All. Fot. Imm. 11), con l'ingresso allo stabile proprio all'angolo con la via Joan Mirò (Ved. All. Fot. Imm. 1-12). Si tratta di un appartamento al piano Terra avente entrata dalla seconda porta a destra per chi entra nell'androne d'ingresso del fabbricato della scala "E" (Ved. All. Fot. Imm. 13-14). Confina con androne di ingresso e vano scala, con la proprietà [REDACTED] e con la proprietà [REDACTED] (Ved. All. Fot. Imm. 40). Il complesso in cui si trova, a mio avviso di discreto pregio urbanistico, nonostante le sue criticità è obiettivamente interessante, e nonostante sia leggermente distaccato dal resto del costruito, le opere urbanistiche future si apprestano a modificarne nonché migliorarne la qualità. Ciò attribuisce un valore aggiunto all'immobile (l'unità abitativa con box di pertinenza) che si trova in un contesto organizzato con gran parte dei servizi ma che per i restanti (supermercati, filiali bancarie, farmacie) si è costretti a percorrere qualche centinaio di metri, fin'oltre la struttura ospedaliera, o recarsi direttamente in centro.

L'edificio presenta strutture in elevazione di tipo misto murario e calcestruzzo armato, solai del tipo misto in latero-cemento il tutto realizzato con le tradizionali caratteristiche costruttive della zona.

Moderatamente provato dagli agenti atmosferici e dall'evidente trascuratezza accumulata negli anni e che potrebbe incidere sul valore, si presenta invece in ottimo stato di conservazione al suo interno.

L'unità abitativa, coi suoi 54 mq, 52 escluse le aree scoperte, non si presta ad essere adatto a nuclei numerosi, sia per la superficie, sia per la distribuzione e la funzionalità degli ambienti, ben organizzati

in modo da essere vivibili e sfruttabili al meglio ma da un nucleo familiare costituito da non più di 2 elementi.

Immobile 1

L'accesso al fabbricato, il primo elemento che ci fa inquadrare la qualità dell'immobile, avviene tramite una lunga rampa (Ved. All. Fot. Imm. 12) non direttamente dalla via dalla via carrabile ma dal marciapiede schermato da una grossa siepe (Ved. All. Fot. Imm. 11). La rampa, che chiude su un portone in vetro e alluminio (Ved. All. Fot. Imm. 12-14), porta all'androne di ingresso dove apre l'unità abitativa oggetto di perizia (Ved. All. Fot. Imm. 13-15), proprio accanto alle scale e di fronte all'ascensore.

L'immobile attualmente si compone di un ingresso-soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno. L'esposizione a nord-ovest, sul lastrico di copertura dell'autorimessa (Ved. All. Fot. Imm. 22) ma comunque libero su due lati da strutture "importanti" permettendo al sole e la luce di non avere ostacoli, è da considerarsi più che discreta per essere un piano Terra, lo stesso non si può dire per la "vista", dritta sugli stabili contigui. Dall'androne comune, varcato l'ingresso, si entra in un soggiorno di forma simil-trapezoidale (Ved. All. Fot. Imm. 16-17-19) pavimentato in cotto in cui la porzione fronte ingresso trova spazio la cucina (Ved. All. Fot. Imm. 18) proprio accanto alla porta finestra a doppia anta che apre sul balcone (Ved. All. Fot. Imm. 20-21), lungo fino al bagno e nascosto dall'esterno oltre che da un parapetto a muro, da un graticcio a tutta altezza. L'ambiente cucina (con impianto a gas alimentato a bombola) sulla sinistra del soggiorno e ricavata in un rettangolo aperto a nord del soggiorno (in planimetria), risulta forse un po' scomodo per l'eccessiva vicinanza alla porta finestra ma comunque a mio avviso unica soluzione per organizzare lo spazio in modo da non essere troppo da intralcio col resto della zona giorno e studiata per essere sfruttata al meglio in modo da ridurre gli angoli morti organizzando gli ambienti in modo da essere vissuti appieno. Dal soggiorno, un corridoio-disimpegno (Ved. All. Fot. Imm. 23-30-31) collega questo ambiente alla camera da letto

(Ved. All. Fot. Imm. 32-33) finestrata a doppia anta sul balcone, con pavimento in continuum col precedente vano incrociando sulla sinistra il bagno (Ved. All. Fot. Imm. 24-25-26-27), di ridotte dimensioni ma essenziale per lo scopo per cui è stato studiato (presenza di un disabile). Piastrellato a metà altezza e pavimentato in cotto smaltato in tonalità chiara è fornito di rubinetteria in metallo, lavabo a colonna, impianto doccia, wc con vasca di scarico alta e bidet in porcellana, in posizione affiancata al precedente. Finestrato ad anta singola con doppia chiusura, a battente e a vasistas, è l'unica di questo tipo all'interno dell'appartamento (Ved. All. Fot. Imm. 28-29).

Gli interni, di altezza di m 2.70 sono molto semplici, quasi essenziali ma mai di cattivo gusto, caratteristica comune per gli immobili di questa zona, con pavimenti chiari, pareti bianche e infissi in legno-PVC. L'immobile è completamente rifinito nei soffitti e nelle pareti con intonaco liscio e tinteggiatura a tempera lavabile, battiscopa e pavimenti in materiale ceramico. Le porte ogni ambiente, in legno e con segni di frizione da contatto (Ved. All. Fot. Imm. 37-38-39), sono piene a parte quella che separa la zona giorno dalla zona notte con la parte superiore in vetro satinato, verniciate di scuro e provviste di maniglia e serratura. Gli infissi esterni con vetrocamera riprendono la tonalità degli interni. Gli apparecchi igienici, "vecchi" della costruzione dello stabile e del suo allestimento, sono di discreta qualità e per nulla obsoleti. Gli impianti di acqua calda e fredda, alimentati da boiler elettrico in parete sul balcone (Ved. All. Fot. Imm. 20), servono bagni e cucina. Il complesso della finitura, come detto pocanzi costituito da materiali di seconda scelta rilevando sì l'intenzione del costruttore di offrire ambienti razionali, di buon gusto ma non muniti di ogni comfort moderno anche se per uno spazio di dimensioni ridotte. Manca infatti l'impianto di riscaldamento/raffrescamento nonostante la predisposizione per la pompa di calore (Ved. All. Fot. Imm. 35-36). Il tutto, nonostante il tempo segnato le superfici, al giorno d'oggi non appare datato e da ammodernare ed è possibile il continuo utilizzo.

Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità abitativa che versa in più che buono stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti,

presenta l'impianto elettrico così come gli impianti idrici, completamente sottotraccia e di cui è stato possibile verificare che non ci fossero malfunzionamenti. Inoltre, l'unità immobiliare a tutt'oggi risulta quasi totalmente finita nelle sue parti con caratteristiche di media fattura, non presentando finiture di pregio e valore architettonico ma risultando ben al di sopra dei limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito. Si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare presenta le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni. Non sono state notate in sede di sopralluogo porzioni di muratura con sfarinamento e distacco dell'intonaco, muffe o ingiallimenti della pittura dovuti ad umidità di risalita se non su una ridotta porzione del parapetto del terrazzo, ottima qualità poiché il problema di ponti termici è "guaio" abbastanza frequente che ha un impatto sull'aspetto igienico sanitario, sull'aspetto strutturale e sull'aspetto del comfort.

Complessivamente comunque trovo l'immobile, nonostante qualche assenza di rifiniture per il "non completato" da assenza di pompa di calore, come detto in precedenza in più che buono stato di conservazione ma con qualche urgente lavoro di straordinaria manutenzione da programmare per evitare che il valore dello stesso cali a causa di interventi di risanamento sulla muratura esterna non eseguiti e che potrebbero, col tempo, estendere un danno ora quasi trascurabile.

Quello che però vorrei sottolineare è che, considerando che quasi la totalità degli ambienti si affaccia su spazi aperti, anche se la presenza di elevate strutture in tutte le direzioni è rilevante, la distanza da questi compensare qualche mancanza completando le caratteristiche dell'immobile poiché permette, nonostante in alcuni casi presenti un rapporto aeroilluminante, ovvero il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza, al limite della normativa di riferimento (DM 5 luglio 1975 che stabilisce che per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve

essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), di ottenere un buon ricircolo d'aria ed una buona illuminazione, questo anche perché, nonostante alcuni stabili sembrano risultare a poca distanza, il tessuto urbano è stato organizzato in modo che ogni unità abitativa appaia luminosa e con la giusta dose d'aria.

Immobile 2

La seconda unità immobiliare si tratta di una autorimessa al piano Interrato, risultante la prima a sinistra per chi accede dalla rampa di accesso all'area di manovra, della consistenza di mq 33 circa, confinante con l'area di manovra, con la rampa di accesso al piano sottostrada e con proprietà [REDACTED], salvo altri o aventi causa. Raggiungibile sia dalle scale (Ved. All. Fot. Imm. 40-41-42) che portano ad un lungo corridoio da percorrere per tutta la sua lunghezza (Ved. All. Fot. Imm. 43-44), che da due rampe esterne, la prima dal lato sud-ovest del complesso (Ved. All. Fot. Imm. 49), immediatamente accanto al box e che sbuca sulla via Mirò (Ved. All. Fot. Imm. 8), la seconda dal lato nord-est (Ved. All. Fot. Imm. 50-51) che permette l'uscita su via Fabra, la grossa serranda basculante (Ved. All. Fot. Imm. 45) apre su un grande spazio ad L (Ved. All. Fot. Imm. 46-47-48) finestrato sul fondo. In origine composto di due ambienti distinti, ora è un ambiente unico provvisto di allaccio alla corrente elettrica e completo di illuminazione, un'ottima pertinenza al fine del completamento dell'unità immobiliare residenziale e all'incremento del valore della stessa. Purtroppo, a causa della mole di ingombro presente all'interno del box, la verifica dello stato dei luoghi si è rivelata piuttosto complicata, ma mi ha permesso di constatare lo stato di buona conservazione dell'unità immobiliare che, nonostante vi siano alcune tracce di ingiallimenti e chiazze sulla pittura del soffitto dovuti ad una pregressa infiltrazione d'acqua, questo non comporta problematiche dal punto di vista dell'integrità degli elementi.

QUESITO QUATTORDICI

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");

Risposta del CTU al Quesito QUATTORDICI

Sulla scorta di quanto detto nella presente C.T.U., è possibile proporre un piano di vendita impostato due lotti distinti:

Primo lotto

Immobile sito nel Comune di Alghero, via Pompeu Fabra num. 5, abitazione residenziale di tipo economico, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 48, Cat. A/3, Classe 2, Piano Terra, Vani 2,5, Sup. Cat. Tot. Mq 54, Sup. Cat. Tot. Escl. Aree scoperte mq 52, Rendita Cat. Euro 180,76.

Secondo lotto

- immobile sito nel Comune di Alghero, via Joan Mirò num. 12, autorimessa censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune al Foglio 55, Part. 874, Sub 134, Cat. C/6, Classe 2, Piano Interrato, Sup. Cat. Tot. Mq 29, Rendita Cat. Euro 102,26

QUESITO QUINDICI

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno

di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 (link "consistenza immobile");

Risposta del CTU al Quesito QUINDICI

In merito a quanto sopra, si evidenzia che gli immobili di cui è causa sono pignorati per intero.

Considerata la sua superficie, la distribuzione interna e la posizione, non si prestano tecnicamente ad essere divisibili in più unità immobiliari autonome.

QUESITO SEDICI

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");

Risposta del CTU al Quesito SEDICI

Attualmente gli immobili di cui è causa, sono occupati e utilizzati dalla [REDACTED], proprietaria, e [REDACTED]. Il possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento. Da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo pare che la proprietaria, [REDACTED], abbia sempre esercitato il diritto di possesso utilizzando gli stessi come abitazione l'immobile in via Pompeu Fabra num. 5, e deposito l'autorimessa in via via Joan Mirò

QUESITO DICIASSETTE

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Risposta del CTU al Quesito DICIASSETTE

Considerato che non esiste alcun contratto di locazione, non è necessario relazionarne in merito.

QUESITO DICIOOTTO

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli ed oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Risposta del CTU al Quesito DICIOOTTO

L'immobile in sè, non essendo inserito in contesti storici né esso stesso facente parte di quella categoria di beni tutelati dal punto di vista storico, tantomeno inserita in un contesto di pregio paesaggistico ambientale in cui gli interventi ammessi sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, non risulta essere sottoposto a vincoli di questo tipo.

Per quanto riguarda la zona:

- fa parte della Fascia C/Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400,

- area Hg0, ovvero area studiata per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

- area Rg0, area con rischio idraulico nullo

L'area, non essendo inserita in un contesto di pregio paesaggistico ambientale dove gli interventi ammessi sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica, non pare sottoposta a

vincoli. Anche se secondo il Piano Gestione Rischio Alluvioni non è censita tra quelli in cui sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, come area tutelata ai sensi dell'Art.142 del D.

Lgs 42/2004 non è adatta all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili. È inoltre classificata come sismica di "Livello di pericolosità 4", la meno pericolosa, dove la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.

Per quanto riguarda gli immobili invece:

- sono presenti oneri di natura condominiale (in allegato documentazione da Studio Ferro S.r.l. [REDACTED])

[REDACTED], (amministrazione di condomini, supercondomini, complessi residenziali, [REDACTED]) ed

ammontano ad Euro 3.754,21 aggiornati a novembre 2025

- non sono presenti diritti demaniali o usi civici

- non risultano, dalle carte in mio possesso, fondi patrimoniali a carico del bene

QUESITO DICIANNOVE

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto

dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Risposta del CTU al Quesito DICIANNOVE

Per l'accertamento del valore dell'immobile, dopo aver tenuto in debito conto i fattori summenzionati, dopo indagini effettuate in loco su immobili di analoghe caratteristiche e ampiezza, ho preferito di dover procedere attraverso un metodo di stima comparativa che, a mio parere, dà maggiori garanzie di attendibilità. Ho preferito tale metodo rispetto a quello di stima analitica mediante capitalizzazione del reddito medio netto, anche presumendo che questo abbia carattere di perpetuità essendo inoltre suscettibile di aumenti per la maggiore importanza che la zona ha assunto nel corso degli anni, poiché la situazione urbanistica e del mercato immobiliare, non solo del Sassarese ma dell'intero territorio nazionale, è momentaneamente in stallo. Pertanto la stima comparativa, per il raggiungimento del più probabile valore di mercato risulterà certamente più attendibile e veritiera di una relativa stima analitica sulla base del potere di acquisto della moneta e degli indici dei costi di ricostruzione. Pertanto verrà applicato alla superficie dell'unità immobiliare in argomento, semplicemente il prezzo

medio di mercato più ricorrente nella zona, riscontrato da recenti compravendite per immobili simili.

Alghero, con 225,40 chilometri quadrati di superficie, un'altezza sul livello del mare di 7 metri, presenta una densità abitativa di 185,75 abitanti per chilometro quadrato. Comune italiano di 41.867 abitanti, costitutivo della rete metropolitana del Nord Sardegna nella città metropolitana di Sassari, è uno dei principali della Sardegna e quinto della regione per numero di abitanti, una delle porte di accesso all'isola, grazie all'aeroporto che sorge nelle vicinanze di Fertilia.

Sono presenti a Alghero complessivamente 4.295 edifici, dei quali solo 4.229 utilizzati. Di questi ultimi 3.707 sono adibiti a edilizia residenziale, 522 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 3.707 edifici adibiti a edilizia residenziale 2.339 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 1.035 in cemento armato e 333 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 1.098 sono in ottimo stato, 1.766 sono in buono stato, 692 sono in uno stato mediocre e 151 in uno stato pessimo. Coi dati seguenti gli edifici ad uso residenziale di Alghero vengono classificati per data di costruzione, per numero di piani e per numero di interni:

- con 461 fabbricati costruiti prima del 1919, 102 tra il 1919 e il 1945, 352 tra il 1946 e il 1960, 709 tra il 1961 e il 1970, 902 tra il 1971 e il 1980, 699 tra il 1981 e il 1990, 286 tra il 1991 e il 2000 e 122 tra il 2001 e il 2005 e 74 costruiti dopo il 2005;

- con 154 edifici a piano singolo, 955 a due livelli, 1.142 a tre e 1.456 oltre i quattro;

- con 507 edifici ad interno singolo, 483 con due interni, 746 con interni compresi tra tre e quattro, 936 tra cinque ed otto, 766 tra nove e quindici e 269 oltre i sedici.

La città presenta a tutt'oggi (ad ottobre 2025) un andamento delle vendite stabile rispetto allo scorso anno (753 unità) per il residenziale e del +11,04 % (137 unità) per il non residenziale, e con una dinamicità del mercato medio alta è una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale. Caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari dove ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la

costituiscono, queste ne individuano il valore.

Gli immobili del comune di Alghero sono caratterizzati (dati da Agenzia delle Entrate) da 5 zone principali, le Centrali, le Semicentrali e le Periferiche, Suburbane ed Extraurbane, che raggruppano 2 sottozone la prima e la seconda, 4 la terza e la quarta, 3 la quinta, ognuna di queste con una propria caratteristica strutturale ed omogenea che serve a contraddistinguerla dall'altra. Proprio per questo motivo i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. Queste zone immobiliari di riferimento, che riflettono un'area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di tipologia nonché di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, prendendo in considerazione il **valore massimo di un'abitazione civile (no ville e villini) e box in condizioni ottimali** dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al primo semestre 2025, sono:

CENTRALI

- B1/Centrale/CENTRO STORICO BASTIONI

(3.500,00 €/mq per vendita e 14,60 €/mq per affitto) abitazione

- B2/Centrale/CENTRO URBANO

(3.200,00 €/mq per vendita e 13,20 €/mq per affitto) abitazione

(1.200,00 €/mq per vendita e 6,00 €/mq per affitto) box

SEMICENTRALI

- C1/Semicentrale/LAS TRONAS - FASCIA COSTIERA SUD

(3.500,00 €/mq per vendita e 14,60 €/mq per affitto) abitazione

(1.400,00 €/mq per vendita e 7,00 €/mq per affitto) box

- C2/Semicentrale/LIDO – FASCIA COSTIERA NORD

(3.800,00 €/mq per vendita e 15,8 €/mq per affitto) abitazione

(1.300,00 €/mq per vendita e 6,50 €/mq per affitto) box

PERIFERICHE

- D1/Periferica/SANT AGOSTINO – LA SCALETTA

(2.150,00 €/mq per vendita e 9,00 €/mq per affitto) abitazione

(1.100,00 €/mq per vendita e 5,50 €/mq per affitto) box

- D2/Periferica/TAULERA – UNGIAS

(2.100,00 €/mq per vendita e 8,80 €/mq per affitto) abitazione

(1.100,00 €/mq per vendita e 5,50 €/mq per affitto) box

- D3/Periferica/OSPEDALE – LA PIETRAIA - ORTI

(2.750,00 €/mq per vendita e 11,50 €/mq per affitto) abitazione

(1.000,00 €/mq per vendita e 5,00 €/mq per affitto) box

- D4/Periferica/CARMINE – CARACOL – SANT AGOSTINO – VALVERDE

(2.450,00 €/mq per vendita e 10,20 €/mq per affitto) abitazione

(1.100,00 €/mq per vendita e 5,50 €/mq per affitto) box

SUBURBANE

- E1/Suburbana/ZONA TURISTICO-COSTIERA – PORTO CONTE – MARISTELLA – LE

BOMBARDE

(2.200,00 €/mq per vendita e 9,20 €/mq per affitto) abitazione

- E2/Suburbana/FERTILIA

(2.300,00 €/mq per vendita e 9,60 €/mq per affitto) abitazione

- E3/Suburbana/CAPO CACCIA – TRAMARIGLIO – PISCHINA SALIDA

(2.600,00 €/mq per vendita e 10,80 €/mq per affitto) abitazione

- E4/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE SAN MARCO

(1.120,00 €/mq per vendita e 4,40 €/mq per affitto) abitazione

EXTRAURBANE

- R1/Extraurbana/AGRO INTERNO E BORGATE

(1.110,00 €/mq per vendita e 4,30 €/mq per affitto) abitazione

- R2/Extraurbana/AGRO COSTIERO NORD E BORGATE

(1.160,00 €/mq per vendita e 4,70 €/mq per affitto) abitazione

- R3/Extraurbana/AGRO COSTIERO SUD E BORGATE

(1.160,00 €/mq per vendita e 4,70 €/mq per affitto) abitazione

Il valore immobiliare quindi viene dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono non solo il fabbricato visto come entità singola, ma anche la singola zona. Secondo i dati dell'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il prezzo delle abitazioni civili nelle diverse zone di riferimento immobiliare della città è compreso tra 1.100,00 €/mq e 3.500,00 €/mq per la compravendita e tra 4,30 €/mq mese e 14,60 €/mq mese per quanto riguarda le locazioni.

Le unità immobiliari in oggetto di perizia, che si trovano a 33,9 km e 32 minuti in macchina dal centro di Sassari, a circa 3,8 km e 10 minuti in macchina dal centro di Alghero, a circa 33,4 km e 32 minuti in macchina dal centro di Porto Torres, rientra nella zona D2/Periferica/TAULERA – UNGIAS.

All'interno di tale zona, riguardante una parte di territorio interessato da un insediamento residenziale a carattere sia stanziale che turistica, il patrimonio immobiliare residenziale è composto dalle seguenti tipologie di immobili: Abitazioni Civili e di tipo Economico (come il caso in esame) costituite da piccoli appartamenti con un mercato immobiliare che in questa zona può essere definito di nicchia legato alla sua geolocalizzazione, con poca frenesia, se non nulla, nel periodo invernale, e altissima nel periodo estivo. Ma nonostante le compravendite siano limitate ad un interesse locale i prezzi degli immobili della città e della zona, considerando le sue caratteristiche nonché la sua posizione, non si attestano assolutamente su valori contenuti.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, che si trovano presso il condominio “Centro Residenziale Mirò”, la prima nella via Pompeu Fabra num. 5 e la seconda nella via via Joan Mirò num. 12, come detto in precedenza si trovano nel Comune di Alghero, loc. Taulera. In questa località,

che si trova in zona D2, Microzona Catastale 2, il valore medio di mercato delle Abitazioni civili, in stato conservativo “normale”, oscilla tra 1.750,00 e 2.100,00 €/mq, quello delle Abitazioni di tipo Economico, tra 1.250,00 e 1.650,00 €/mq, mentre quello dei box si attesta su una forbice di prezzo compresa tra 800,00 e 1.100,00 €/mq. Questo tipo di immobili possono essere valutati seguendo la destinazione degli immobili nella loro complessità e tale valutazione è caratterizzata da un mercato che, essenzialmente, è dato dall’interesse e dai volumi delle compravendite di un mercato di immobili ricercati che tengono i valori immobiliari di alto profilo grazie sia alla zona di “prestigio” e i servizi ritenendosi estremamente appetibile.

A ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita si è constatato un aumento del 10,62% rispetto a Ottobre 2024 con gli ultimi 2 anni in dove il prezzo medio all'interno del comune di Alghero ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025 e il suo minimo a Dicembre 2023.

Nel corso del mese di Ottobre 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella zona Lido-Fascia Costiera Nord, con € 3.800 per metro quadro per le abitazioni e € 1.400 al metro quadro nella zona Las Tronas-Fascia Costiera Sud per i box. Al contrario, il prezzo più basso è stato nell’Agro Interno e Borgate con € 1.100 per metro quadro per le abitazioni e € 1.000 per metro quadro nella zona Opedale-La Pietraia-Orti per i box.

Vorrei precisare che Alghero, essendo una città turistica, del crollo momentaneo degli ultimi anni dovuto al post pandemia Covid-19 ho preferito non tenerne conto avendo considerato la condizione straordinaria e temporanea dell’evento.

Nel caso specifico, da una attenta analisi e sulla base di esperienze personali, come detto in precedenza la valutazione dell’immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l’immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. Si è in particolar modo confrontato il costo al

metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di immobili di uguali caratteristiche, valutando con attenzione anche tramite coefficienti di merito: superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, che hanno contribuito, ad aumentare in alcuni casi e abbassare in altri, il valore tra il 5% e il 25%.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerando di discreta qualità urbanistica il sito di ubicazione, di buon valore l'intero complesso residenziale in sito, e di discreto valore l'unità immobiliare, ricordiamo di categoria A/3, "abitazione di tipo economico", dove si intende una unità immobiliare appartenente a fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture di economia sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, ma principalmente di dimensioni contenute rispetto al territorio di cui fanno parte (ma che la scrivente si reputa in maniera assoluta in disaccordo con codesta catalogazione vista la tipologia di immobile, il sito e il complesso della rifinitura) inserito nel contesto dello stato conservativo "normale" (di Zona) ma tenendo conto anche di punti a sfavore che ne abbassano il valore come vetustà e i necessari lavori di straordinaria manutenzione, **devo adottare al metro quadro un valore pari a 1.630,00 Euro per l'unità abitativa e 890,00 Euro al metro quadro per il box**, valori ottenuti tenendo conto dei coefficienti di merito che hanno inciso su questi in maniera non trascurabile. La valutazione, naturalmente, tiene conto della attuale situazione inerente il mercato immobiliare cittadino, che evidentemente ha risentito anch'esso della generale situazione di difficoltà finanziaria già da un quinquennio, e con l'aggravarsi ulteriormente dalla situazione pandemica con tutto ciò che ne è conseguito, i valori degli immobili, anche se in forte risalita, risultano ancora al di sotto della media degli anni precedenti. Ciò in considerazione del fatto che il mercato è oramai saturo di "case" in vendita ma comunque il valore

assunto risulta coerente altresì con le quotazioni ufficiali riportate sia nei prezzari nazionali dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" (aggiornati al primo semestre del 2025), sia nei vari portali consultati per effettuare un confronto (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, BorsinoPro, Casa.it, Idealista.it, Valutazione Immobile, Wikicasa, FIAIP Price, ReQuot), che stimano un valore per le abitazioni di tipo residenziale della zona:

- per abitazioni in stabili di prima fascia, ovvero di qualità superiore alla media di zona, in posizioni di maggior pregio, un valore minimo di 1.474,00 Euro, un valore medio di 1.804,00 Euro e un valore massimo di 2.134,00 Euro;

- per abitazioni in stabili di fascia media, ovvero di qualità nella media di zona, in posizioni senza particolari caratteristiche, un valore minimo di 1.277,00 Euro, un valore medio di 1.562,00 Euro e un valore massimo di 1.848,00 Euro;

- per abitazioni in stabili di seconda fascia, ovvero di qualità inferiore alla media di zona, in posizioni di minor pregio, un valore minimo di 1.127,00 Euro, un valore medio di 1.263,00 Euro e un valore massimo di 1.399,00 Euro;

valori questi per unità immobiliari in normali condizioni, ovvero immobili pronti all'utilizzo senza necessità di interventi di risanamento o adeguamento.

Per i box auto e le autorimesse della zona, gli stessi portali stimano:

- un valore minimo di 721,00 Euro, un valore medio di 832,00 Euro, e un valore massimo di 942,00 Euro, valori questi attribuiti in base alle presenti caratteristiche del locale (descritte più avanti).

Per l'unità abitativa la scrivente si è attenuta per la valutazione ai valori di partenza appartenenti alla tipologia "**A/3 Abitazioni di tipo economico**", ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili (D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142). Pertanto, per questi due

immobili il calcolo è stato effettuato moltiplicando la superficie catastale totale (la superficie commerciale che già tiene conto dei calcoli e dei parametri sanciti dal D.P.R. n.138/98) per il valore al metro quadro ottenuto con la mia valutazione. Secondo il D.P.R. (e per questi specifici casi) vanno considerate per le Superfici Principali: la Superficie Utile Netta Calpestabile, ovvero la superficie interna dell'immobile dove si può letteralmente "camminare" e accatastata come spazio abitativo, con un'incidenza del 100%; i Muri Perimetrali Esclusivi e i Muri Interni, ovvero lo spazio occupato dai muri fisici, tramezzi, scale, con un'incidenza del 100%; i Muri Perimetrali In Comunione, ovvero quelli di confine, con un'incidenza del 50%. Vanno considerate invece per le Superfici dei Servizi: Balconi, Terrazzi, Logge, in base all'accessibilità all'orientamento e alla distribuzione andrà ad incidere tra il 30 e il 50%; Giardini e aree di pertinenza, da valutare in base a dimensioni e accessibilità e con un'incidenza tra il 15 e il 30%; Garage con incidenza del 50% con valutazioni in base alla vicinanza a scale ed ascensore, alla rampa d'uscita e spazi di manovra, presenza di elettricità, acqua e servizi igienici; Posto Auto, in base ad accessibilità, se esclusivo o di proprietà, se coperto o scoperto, con un'incidenza tra il 20 e il 30%; Spazi comuni, conteggiati in base alla destinazione d'uso con le percentuali sopra indicate, ridotte del 20% e con la metratura ottenuta poi divisa per la percentuale di possesso.

Ottenendo quindi un valore complessivo di:

per l'abitazione residenziale 1.630 €/mq x 54 mq = 88.020,00 Euro

per il box auto 890,00 €/mq x 29 mq = 25.810,00 Euro

Pertanto, il valore di stima complessivo ottenuto è di Euro 113.830,00 Euro.

Come verifica inoltre, ricavato da indagini di mercato il valore del bene campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dalla quale il valore V_x del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = (\sum V / \sum p) p_x$$

Dove:

$\sum V$ é la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$\sum p$ é la sommatoria delle superfici dei beni campione,

p_x é la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Il valore unitario è ottenuto considerando anche, e soprattutto, come detto in precedenza, superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, eventuale presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, possibili irregolarità e costi di regolarizzazione, eventuale presenza di materiali pericolosi e di conseguenza la valutazione dei costi per il completamento, risanamento e/o pulizia. Questo valore è stato stimato all'interno di una forbice di prezzo dove un valore minimo, - 15% (74.817,00 Euro per l'unità residenziale e 21.938 Euro per il box auto), valore prudenziale di sicuro realizzo, e un valore massimo, + 15% (101.223,00 Euro per l'unità residenziale e 29.681 Euro per il box auto), valore decisamente ottimistico, che è possibile realizzare con il verificarsi di condizioni particolarmente favorevoli.

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 17/11/2025

Il C.T.U.



ALLEGATI

Allegato 1 - Planimetria catastale

Allegato 2 - Documentazione fotografica

Allegato 3 - Incarico

Allegato 4 - Giuramento

Allegato 5 - Atto di pignoramento

Allegato 6 - Verbale di sopralluogo

Allegato 7 - Visura storica

Allegato 8 - Nota di trascrizione

Allegato 9 - Certificato ipotecario

Allegato 10 - Certificato notarile

Allegato 11 - Atto di precetto in rinnovazione

Allegato 12 - Ordinanza di correzione di errore materiale Ex Art. 288 C.P.C.

Allegato 13 - Situazione versamenti rate scadute al condominio Centro Residenziale Mirò





SPECIFICHE INVIO AL PORTALE TELEMATICO



Busta 1: Relazione

Busta 2: Allegati 1-2



Busta 3: Allegati 3-13



Busta 4: Istanza di liquidazione

Busta 5: Versione privacy

