

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro



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



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70 .....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	11
Precisazioni .....	11
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12

Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti .....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2019 del R.G.E.....	19
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 191.500,00</b> .....	19
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.500,00</b> .....	19



All'udienza del 18/09/2020, il sottoscritto Ing. Cadeddu Salvatore, con studio in Via Francesco Spanu Satta, 20 - 07100 - Sassari (SS), email salvatore.cadeddu@gmail.com, PEC salvatore.cadeddu@inpec.eu, Tel. 328 1343429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ALGHERO (SS) - VIA PASQUALE PAOLI 70**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Alghero, Via Pasquale Paoli n. 70. Situata al secondo piano di un edificio realizzato negli anni '70, composto di cucina/sala, due camere e bagno oltre a una cantina posta al piano seminterrato dello stesso edificio. Avente superficie catastale pari a 78 mq.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A ALGHERO (SS) - VIA PASQUALE PAOLI N. 70**

Unità immobiliare ad uso autorimessa, situata al piano seminterrato, con accesso diretto dal cortile privato e avente superficie catastale pari a 32 m<sup>2</sup>.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

## 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

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 564, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 564, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq

Rendita € 289,22  
Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	564	13		A3	2	4 vani	78 mq	289,22 €	2	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cantina, ubicata al piano seminterrato, risulta attualmente fisicamente unita all'unità immobiliare (autorimessa) censita al lotto 2, costituendo di fatto un unico corpo di fabbrica. Ai fini del ripristino della conformità catastale, dovranno essere ricostruite le originarie pareti divisorie di separazione tra le due unità.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'immobile risulta occupato dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in medio stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene periziato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue.

Camere esposte a nord.

Altezza = 2,80m.

Struttura portante in buono stato di conservazione. Non sono presenti lesioni o segni di cedimenti.

Solai in c.a. con interposti blocchi di alleggerimento, in buono stato di conservazione.

Copertura edificio piana a terrazza.

Pareti interne in laterizio, in medio stato di conservazione.

Pavimenti in gres porcellanato.

Infissi in legno con vetrocamera..

Impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal coniuge e dalla figlia del debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Demartini	30/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Maria Galletta	26/03/2008	66633	18094
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sassari			
	<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 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Sassari il 09/04/2008  
Reg. gen. 5694 - Reg. part. 1004  
Importo: € 264.000,00  
Capitale: € 132.000,00  
Rogante: Notaio GALLETTA MARIA  
Data: 26/03/2008  
N° repertorio: 66634  
N° raccolta: 18095
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Sassari il 13/03/2014  
Reg. gen. 3454 - Reg. part. 295  
Importo: € 60.495,68  
Capitale: € 30.247,84  
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.  
N° repertorio: 1128  
N° raccolta: 10214

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO**  
Trascritto a Sassari il 09/04/2008  
Reg. gen. 5695 - Reg. part. 3738
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 09/04/2008  
Reg. gen. 5693 - Reg. part. 3737
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 03/10/2019  
Reg. gen. 13924 - Reg. part. 10581

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

### 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.

Licenza edilizia n. 8 del 14/01/1970  
Licenza edilizia n. 263 del 03/11/1971  
Licenza edilizia n. 214 del 14/01/1970  
Autorizzazione di abitabilità del 24/11/1972

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame delle licenze edilizie rilasciate non emerge, nei progetti approvati, la previsione della realizzazione del piano seminterrato, che risulta pertanto eseguito in difformità rispetto al titolo abilitativo originario. Si rileva tuttavia che il suddetto piano seminterrato è espressamente indicato nell'autorizzazione di abitabilità, circostanza che ne conferma l'effettiva esistenza e utilizzazione.. Si riscontra inoltre una ulteriore difformità nel locale adibito a civile abitazione, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto

assentito. Le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo risultano, comunque, suscettibili di sanatoria, nel rispetto della normativa vigente.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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

L'immobile confina a nord con l'unità immobiliare identificata come Lotto 1 e a sud con il cortile privato, dal quale si accede all'immobile.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 26/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 564, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26mq Rendita € 94,00 Piano 1S
Dal 26/03/2008 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 564, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 26mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 94,00 Piano 1S

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	564	1		C6	3	26mq	32 mq	94 €	1S		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa, ubicata al piano seminterrato, risulta attualmente fisicamente unita all'unità immobiliare (cantina) censita al lotto 1, costituendo di fatto un unico corpo di fabbrica. Ai fini del ripristino della conformità catastale, dovranno essere ricostruite le originarie pareti divisorie di separazione tra le due unità. Sono stati inoltre realizzati dei tramezzi interni che andranno demoliti.

## PATTI

L'immobile, al momento dell'ispezione, risultava libero.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene periziato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue.

Ingresso esposto a sud.

Altezza = 2,40m.

Struttura portante in buono stato di conservazione. Non sono presenti lesioni o segni di cedimenti.

Solai in c.a. con interposti blocchi di alleggerimento, in buono stato di conservazione.

Copertura edificio piana a terrazza.

Pareti interne in laterizio, in medio stato di conservazione.

Pavimenti in gres porcellanato.

Infissi in pvc con vetrocamera..

Impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/02/1973 al	**** Omissis ****	Compravendita

09/04/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Demartini	30/12/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/04/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Galletta	26/03/2008	66633	18094
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 09/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Sassari il 09/04/2008  
Reg. gen. 5694 - Reg. part. 1004  
Importo: € 264.000,00

Capitale: € 132.000,00

Rogante: Notaio GALLETTA MARIA

Data: 26/03/2008

N° repertorio: 66634

N° raccolta: 18095

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Sassari il 13/03/2014

Reg. gen. 3454 - Reg. part. 295

Importo: € 60.495,68

Capitale: € 30.247,84

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

N° repertorio: 1128

N° raccolta: 10214

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a Sassari il 09/04/2008

Reg. gen. 5695 - Reg. part. 3738

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Sassari il 09/04/2008

Reg. gen. 5693 - Reg. part. 3737

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

Trascritto a Sassari il 03/10/2019

Reg. gen. 13924 - Reg. part. 10581

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è destinato ad autorimessa

### 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.

Licenza edilizia n. 8 del 14/01/1970

Licenza edilizia n. 263 del 03/11/1971

Licenza edilizia n. 214 del 14/01/1970

Autorizzazione di abitabilità del 24/11/1972

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame delle licenze edilizie rilasciate non risulta prevista, nei progetti approvati, la realizzazione del piano seminterrato, il quale risulta pertanto eseguito in difformità rispetto al titolo abilitativo originario. Si rileva tuttavia che il piano seminterrato è indicato nell'autorizzazione di abitabilità, circostanza che conferma la sua effettiva presenza e utilizzazione. Le opere realizzate al piano seminterrato risultano comunque suscettibili di sanatoria, nel rispetto delle normative vigenti.

Si segnala inoltre che nell'autorimessa sono stati realizzati dei tramezzi interni per la formazione di una camera da letto, una sala e un bagno. Tali ambienti sono incompatibili con la destinazione d'uso dell'immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70  
 Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Alghero, Via Pasquale Paoli n. 70. Situada al secondo piano di un edificio realizzato negli anni '70, composto di cucina/sala, due camere e bagno oltre a una cantina posta al piano seminterrato dello stesso edificio. Avente superficie catastale pari a 78 mq.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 564, Sub. 13, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 195.000,00  
 Metodo di stima comparativo

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

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70	78,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 195.000,00	100,00%	€ 195.000,00
Valore di stima:					€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€

**Valore finale di stima: € 191.500,00**

Sono stati sottratti gli oneri per la ricostruzione del muro divisorio, l'abbattimento dei tramezzi interni e il ripristino dei pavimenti e battiscopa.

Le spese tecniche e gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile non sono al momento quantificabili, poiché l'intervento dovrà interessare l'intero piano seminterrato e i relativi costi dovranno essere ripartiti tra tutte le unità immobiliari presenti su detto piano. Si evidenzia, inoltre, che nel certificato di agibilità risulta menzionata la presenza delle unità poste al piano seminterrato; pertanto, la procedura di regolarizzazione potrà subire variazioni in funzione della superficie complessiva delle porzioni realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio originario.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70  
 Unità immobiliare ad uso autorimessa, situata al piano seminterrato, con accesso diretto dal cortile privato e avente superficie catastale pari a 32 m<sup>2</sup>.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 564, Sub. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 32.000,00  
 Valore di stima calcolato utilizzando il metodo comparativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Garage Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70	32,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
Valore di stima:					€ 32.000,00

Valore di stima: € 32.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.500,00	€

**Valore finale di stima: € 25.500,00**

Sono stati sottratti gli oneri per la ricostruzione del muro divisorio, l'abbattimento dei tramezzi interni e il ripristino dei pavimenti e battiscopa.

Le spese tecniche e gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile non sono al momento quantificabili, poiché l'intervento dovrà interessare l'intero piano seminterrato e i relativi costi dovranno essere ripartiti tra tutte le unità immobiliari presenti su detto piano. Si evidenzia, inoltre, che nel certificato di agibilità risulta menzionata la presenza delle unità poste al piano seminterrato; pertanto, la procedura di regolarizzazione potrà subire variazioni in funzione della superficie complessiva delle porzioni realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio originario.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dall'esame delle licenze edilizie rilasciate non emerge, nei progetti approvati, la previsione della realizzazione del piano seminterrato, che risulta pertanto eseguito in difformità rispetto al titolo abilitativo originario. Si rileva tuttavia che il suddetto piano seminterrato è espressamente indicato nell'autorizzazione di abitabilità, circostanza che ne conferma l'effettiva esistenza e utilizzazione. Si riscontra inoltre una ulteriore difformità nel locale adibito a civile abitazione, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito. Le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo risultano, comunque, suscettibili di sanatoria, nel rispetto della normativa vigente.

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.

Sassari, li 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cadeddu Salvatore

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70  
Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Alghero, Via Pasquale Paoli n. 70. Situata al secondo piano di un edificio realizzato negli anni '70, composto di cucina/sala, due camere e bagno oltre a una cantina posta al piano seminterrato dello stesso edificio. Avente superficie catastale pari a 78 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 564, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione.

**Prezzo base d'asta: € 191.500,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70  
Unità immobiliare ad uso autorimessa, situata al piano seminterrato, con accesso diretto dal cortile privato e avente superficie catastale pari a 32 m<sup>2</sup>.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 564, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è destinato ad autorimessa

**Prezzo base d'asta: € 25.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli 70		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 564, Sub. 13, Categoria A3	<b>Superficie</b>	78,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in medio stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita in Alghero, Via Pasquale Paoli n. 70. Situata al secondo piano di un edificio realizzato negli anni '70, composto di cucina/sala, due camere e bagno oltre a una cantina posta al piano seminterrato dello stesso edificio. Avente superficie catastale pari a 78 mq.		
<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 dal coniuge e dalla figlia del debitore		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.500,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Alghero (SS) - Via Pasquale Paoli n. 70		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 564, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso autorimessa, situata al piano seminterrato, con accesso diretto dal cortile privato e avente superficie catastale pari a 32 m <sup>2</sup> .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		