
TRIBUNALE DI SASSARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22

Lotto 3.....	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti	32
Lotto 1	32
Lotto 2	34
Lotto 3	36
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.....	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 397.161,50	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 202.110,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 323.545,84	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Gilbet Ferret 57, piano 4-5	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3	45
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4	45

INCARICO

All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Gilbet Ferret 57, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Gilbet Ferret 57, piano 4-5

DESCRIZIONE

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, in una zona ZTL e pedonale, ed in particolare in una delle vie principali. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da cinque livelli superiori; il quinto livello, il sottotetto, è accessibile dagli appartamenti del piano quarto, che quindi è l'ultimo livello raggiungibile dall'esterno. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano primo e arrivo fino al piano quarto.

Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è la porta sulla destra, nel lato più corto, uscendo dall'ascensore o salendo dalle scale.

L'appartamento si distribuisce in due livelli collegati tra loro con una scala a chiocciola rivestita in legno: a livello d'ingresso si trova un piccolo bagno, l'angolo cottura e una sala; nel livello superiore si trovano due camere da letto, attualmente collegate mediante demolizione di una porzione di muro, e di cui una parte utilizzata come cabina armadio, un ripostiglio e un bagno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

L'immobile confina lateralmente con l'appartamento censito al sub 16 ed inferiormente con quello censito al sub 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P4	47,80 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	4
Abitazione P5	49,80 mq	58,50 mq	0,70	58,50 mq	2,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				116,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2009 al 27/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 296, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 4-5
Dal 27/11/2010 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 296, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 4-5
Dal 06/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 296, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 4-5
Dal 09/11/2015 al 04/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 296, Sub. 17 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 309,87 Piano 4-5

I titolari reali corrispondono a quelli reali.

L'immobile deriva dalla soppressione dei sub 7-8-9 (VARIAZIONE del 27/11/2009 Pratica n. SS0332015)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	296	17		A3	1	5 vani	115 mq	309,87 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto nello stato reale non è presente il muro tra le due camere. Prima di procedere al deposito della nuova, è necessario presentare una pratica edilizia così come specificato nella sezione regolarità edilizia.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 50€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

Resta l'opzione del ripristino del muro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'ingresso, ascensore e vano scale di accesso agli appartamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile:

- piano 4[^]: 2,51 m sotto trave - 2,67 sotto tavolato
- Str. verticali: muratura portante
- Solai: in legno con travi a vista

- Copertura: latero-cemento
- Manto di copertura: tegole in cotto
- Pareti esterne ed interne: intonaco civile
- Infissi interni: ante in legno
- Infissi esterni: IN LEGNO CON VETROCAMERA
- Scale: in legno
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

L'appartamento è dotato di:
 1 scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria
 1 caldaia a gas collegata a radiatori in alluminio
 2 pompe di calore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1991 al 30/04/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	03/12/1991	71425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/12/1991	15684	10026
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/04/2008 al 06/12/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	30/04/2009	53/1426/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	28/09/2009	15827	11421		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	30/04/2009	1426	53
Dal 06/12/2010	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA PINNA VISTOSO		16305	7825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/02/2012	2682	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a SASSARI il 19/04/2019
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 772
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.072,71
Spese: € 30.000,00
Interessi: € 2.927,29
Rogante: CORTE D'APPELLO

Data: 14/03/2019

N° repertorio: 139/2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/03/2023
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa che esiste anche una trascrizione relativa alla costituzione di un fondo patrimoniale a favore di:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

##Cognome Nome

Nato il a A (SS)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

##Cognome Nome A

Nata il LGHERO (SS)

Sesso F Codice fiscale ‡

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

TRASCRIZIONE del 24/12/2010 - Registro Particolare 13474 Registro Generale 22247
Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 16336/7844 del 10/12/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona A ed è normato dal "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia - PPCAPF (progetto 2018)" dove viene individuato nell'isolato 37, e più precisamente come edificio 3714, il quale viene classificato nella tipologia E3 (tav. 5.1A), ovvero edifici storici senza alterazioni, e nella categoria di intervento "RqE1 Riquilazione Edilizia" (tav. 5.2A).

Norme tecniche di attuazione:

Art. 3.2 - Classificazione delle unità edilizie

E3. Edifici storici senza alterazioni: edifici storici tradizionali, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e

manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

Art. 3.5 – Interventi di riqualificazione edilizia

Art. 3.5.1 – RqE1 – Riqualificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UI)

Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, senza aumento della volumetria globale preesistente, con modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non, con possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle volumetrie esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali, nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti di cui Prot. 0089640/2024, allo stato odierno non è stato possibile verificare nei fascicoli edilizi a causa dell'assenza della persona delegata alla ricerca d'archivio. Non sono presenti pratiche digitali successive.

Dalla documentazione fornita dall'esecutato si riscontra che l'immobile possiede i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. 82/93
- C.E. 445/93
- C.E. L. 724/94 482/2010

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.

A seguito di documentazione pervenuta dall'esecutato, e di accesso presso i luoghi in data 23/09/2024, non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. L. 724/94 482/2010, in quanto al piano quinto una porzione del muro tra le due camere è stata demolita.

Si specifica che l'altezza interna riscontrata è pari a 2,67m piuttosto che 2,70m, differenza dovuta probabilmente ad una sovrapposizione della pavimentazione. Tale differenza non rientra nelle difformità, ma nelle tolleranze edilizie previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 23/1985 e s.m.i.

La difformità potrebbe essere sanata secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero con comunicazione per interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini dell'esito positivo della suddetta comunicazione, è necessario pagare una sanzione amministrativa di 500€. A questi costi si dovrà aggiungere la spesa del tecnico, che si aggira intorno ai 1.500€.

Successivamente si potrà presentare richiesta di agibilità, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.000,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

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 Gilbert Ferret 57, piano 4-5

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, in una zona ZTL e pedonale, ed in particolare in una delle vie principali. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da cinque livelli superiori; il quarto livello, il sottotetto, è accessibile dagli appartamenti del piano quarto, che quindi è l'ultimo livello raggiungibile dall'esterno. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano primo e arrivo fino al piano quarto. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è la porta sulla destra, nel lato più corto, uscendo dall'ascensore o salendo dalle scale. L'appartamento si distribuisce in due livelli collegati tra loro con una scala a chiocciola rivestita in legno: a livello d'ingresso si trova un piccolo bagno, l'angolo cottura e una sala; nel livello superiore si trovano due camere da letto, attualmente collegate mediante demolizione di una porzione di muro, e di cui una parte utilizzata come cabina armadio, un ripostiglio e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 296, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 399.711,50

Per arrivare all'importo stabilito di 3.431 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse; si è fatta inoltre una ricerca con le agenzie immobiliari per capire quale fosse il prezzo di mercato; è emerso che il valore medio è pari a 3.200 €/mq per immobili in zona e in condizioni similari.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 1,28 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

E in particolare:

1DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario 1,00

2ESPOSIZIONE - Strade 1,00

3FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica 1,00

4FINITURA - Superiore 1,10

5IMPIANTO CITOFONICO - Citofono a porta 1,00

6IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare 1,00

7IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale1,01
8IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo1,05
9LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Ultimo piano1,10
10QUALITA' EDIFICIO - D'epoca1,05
11SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali0,97
12TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra0,98
Coefficiente globale1,28

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$V = 116,50 \text{ mq} * 3.200,00 \text{ €/mq} * 1,28 = 477.184,00 \text{ €}$ ovvero 4.096 €/mq

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Alghero, nella specifica zona di inquadramento, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO STORICO BASTIONI) che per il 1^a semestre del 2024, ha un valore compreso tra 2.250 €/mq e 3.300 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,50

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 1,00

Nel caso in esame si avrà quindi:

$K1=0,50$ $K2=1,00$ $K=0,88$ $C=0,833$

Valore normale unitario OMI = € 3.174,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = € 2.643,94

Valore OMI = € 308.019,01

Viene arrotondato il valore a 2.645 €/mq

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(2.250 + 3.300) / 2 = 2.775 \text{ €/mq}$ e facendo sempre riferimento alla formula

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a

$V = 116,50 \text{ mq} * 2.775,00 \text{ €/mq} * 1,28 = € 413.808,00$ ovvero 3.552 €/mq

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo 3.431 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Via Gilbet Ferret 57, piano 4-5	116,50 mq	3.431,00 €/mq	€ 399.711,50	100,00%	€ 399.711,50
Valore di stima:					€ 399.711,50

Valore di stima: € 399.711,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Variazione DOCFA	550,00	€

Valore finale di stima: € 397.161,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3**

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello. L'immobile è locato con contratto, e il conduttore lo utilizza come b&b/affittacamere. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano terzo, il cui accesso è la porta che si trova davanti uscendo dall'ascensore. L'appartamento si compone di due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 850, Sub. 37, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 204.660,00

Per arrivare all'importo stabilito di 3.000 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse; si è fatta inoltre una ricerca con le agenzie immobiliari per capire quale fosse il prezzo di mercato; è emerso che il valore medio è pari a 3.200 €/mq per immobili in zona e in condizioni similari.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 1,10 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello.

L'immobile è locato con contratto, e il conduttore lo utilizza come b&b/affittacamere.

La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori.

La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano terzo, il cui accesso è la porta che si trova davanti uscendo dall'ascensore.

L'appartamento si compone di due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Verificando dall'elenco subalterni del mappale 850, risulta che l'immobile confina lateralmente con l'appartamento censito al sub 39, inferiormente con gli uffici censiti al sub 13 e 26 e superiormente con l'ufficio censito al sub 15, facente parte della stessa Esecuzione Immobiliare (lotto 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P3	54,87 mq	66,20 mq	1	66,20 mq	2,65 m	3
Balcone scoperto	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				68,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/2017 al 16/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 850, Sub. 37 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 185,92 Piano 3

I titolari reali corrispondono a quelli reali.

L'immobile deriva dalla soppressione del sub 27 (VARIAZIONE del 27/11/2009 Pratica n. SS0332015), di cui precedentemente F97 M727 S15 per allineamento mappe, che a sua volta deriva dall'ampliamento del sub 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

							e				
	97	850	37		A3	1	3 vani	68 mq	185,92 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto nello stato reale non è presente la divisione tra bagno e antibagno nella zona soggiorno. Si specifica che il conduttore ha destinato a camera la stanza con destinazione pranzo-soggiorno.

Prima di procedere al deposito della nuova, è necessario presentare una pratica edilizia così come specificato nella sezione regolarità edilizia.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 50€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

Resta l'opzione del ripristino del muro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'ingresso, ascensore e vano scale di accesso agli appartamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile:

- piano 3^a: 2,65 m
- Str. verticali: muratura portante
- Solai: in latero-cemento
- Copertura: latero-cemento
- Pareti esterne ed interne: intonaco civile
- Infissi interni: ante tamburate
- Infissi esterni: IN LEGNO CON VETROCAMERA
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

L'appartamento è dotato di:

1 pompa di calore con due split, una per ogni stanza.

Acqua Calda Sanitaria mediante caldaia a gas Rinnai E14 posizionata in altra u.i.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/09/2023
- Scadenza contratto: 13/08/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 850,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1977 al 30/04/2008	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	17/12/1977	465	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/01/1978	215	170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	30/12/1977	6122	
Dal 30/04/2008 al 06/12/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	30/04/2009	53/1426/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Sassari	28/09/2009	15827	11421
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	30/04/2009	1426	53
Dal 06/12/2010	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA PINNA VISTOSO		16305	7825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/02/2012	2682	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a SASSARI il 19/04/2019
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 772
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.072,71
Spese: € 30.000,00
Interessi: € 2.927,29
Rogante: CORTE D'APPELLO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/03/2023
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa che facendo una ricerca nei vecchi dati catastali (F97 M727 S15) esiste anche una trascrizione relativa alla costituzione di un fondo patrimoniale a favore di:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
##Cognome lome
Nato il a.
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
##Cognome Nome
Nata il
Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

TRASCRIZIONE del 24/12/2010 - Registro Particolare 13474 Registro Generale 22247
Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 16336/7844 del 10/12/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona A ed è normato dal "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia - PPCAPF (progetto 2018)" dove viene individuato nell'isolato 44, e più precisamente come edificio 4404, il quale viene classificato nella tipologia E7 (tav. 5.1A), ovvero edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, e nella categoria di intervento "RqE2 Riqualificazione Edilizia" (tav. 5.2A).

Norme tecniche di attuazione:

Art. 3.2 - Classificazione delle unità edilizie

E6. Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici e stilistici non dissonanti e compatibili con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1 in coerenza con gli abachi di Piano.

Art. 3.5 – Interventi di riqualificazione edilizia

Art. 3.5.2 – RqE2 – Riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI)

Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale dell'intera unità edilizia di intervento, senza aumento della volumetria globale preesistente, con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.

Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche ma sono ammessi interventi di trasformazione e di riordino delle volumetrie che dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti di cui Prot. 0089640/2024, allo stato odierno non è stato possibile verificare nei fascicoli edilizi cartacei a causa dell'assenza della persona delegata alla ricerca d'archivio.

Dalla documentazione inviata dall'ufficio SUAPE in merito alle pratiche digitali, si riscontra che l'immobile possiede i seguenti titoli abilitativi:

- pratica 7850/2017 recupero patrimonio edilizio
- pratica 9084/2027 agibilità
- pratica 453493/2022 efficientamento energetico (pratica per la quale non è stato comunicato inizio e fine lavori)

Dalla documentazione allegata alla pratica SUAPE n. 7850/2017, risulta che l'immobile è stato costruito nel 1600 e che gli atti abilitativi successivi sono:

- C.E. 163/1980
- C.E. 543/1982

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.

A seguito di documentazione pervenuta dall'esecutato, e di accesso presso i luoghi in data 23/09/2024, non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici di progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la pratica SUAPE N. 7850/2017, in quanto non è presente la divisione tra bagno e antibagno. Si precisa inoltre che seppure presenti gli attacchi per la cucina, la stanza fronte via Sassari è utilizzata come camera da letto, pertanto non è obbligatorio l'antibagno.

Si specifica che l'altezza interna riscontrata è pari a 2,65m piuttosto che 2,70m, differenza dovuta probabilmente ad una sovrapposizione della pavimentazione e ad un intonaco con spessore maggiore. Tale differenza non rientra nelle difformità, ma nelle tolleranze edilizie previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 23/1985 e s.m.i.

La difformità potrebbe essere sanata secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero con comunicazione per interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini dell'esito positivo della suddetta comunicazione, è necessario pagare una sanzione amministrativa di 500€. A questi costi si dovrà aggiungere la spesa del tecnico, che si aggira intorno ai 1.500€.

Successivamente si potrà presentare richiesta di agibilità, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.000,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa che attualmente le spese condominiali, ovvero luce scale, ascensore, pulizia e manutenzione sono sostenute dall'esecutato.



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4

DESCRIZIONE

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello.
L'immobile viene utilizzato come ufficio.

La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori.

La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è da entrambe le porte presenti nel vano scale.

L'ufficio si compone di un ingresso, un piccolo disimpegno, una stanza, un ambiente suddiviso in due zone dal quale si accede ad un piccolo wc e un ripostiglio.

due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Verificando dall'elenco subalterni del mappale 850, risulta che l'immobile confina inferiormente con gli appartamenti censiti al sub 37, facente parte della stessa Esecuzione Immobiliare (lotto 3), e 39.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio P4	92,54 mq	112,34 mq	1	112,34 mq	2,17 m	4
Lastrico solare	50,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				118,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il lastrico solare è soprastante un ulteriore fabbricato, e che lo stesso è accessibile da una finestra, e che non si è potuto accedere allo stesso. Si possono visionare le foto aeree nella documentazione allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 850, Sub. 15 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 686,89 Piano 4 Graffato 18

I titolari reali corrispondono a quelli reali.

L'immobile deriva dalla variazione di identificativo particella che passa da 727 a 850 [Variazione del 27/01/2014 Pratica n. SS0010213 in atti dal 27/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.2375.1/2014)].

Si precisa che il lastrico solare graffato alla particella in oggetto, è passato dalla particella 57 alla particella 850

I dati precedenti erano:
F97 M727 S17 per lo studio
F97 M57 S15 per il lastrico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	850	15		A10	1	3,5 vani	116 mq	686,89 €	4	18

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto nello stato reale non è presente il balcone su via Sassari.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 50€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'ingresso, ascensore e vano scale di accesso agli appartamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile:

- piano 4[^]: 2,17 m (altezza alla gronda pari a 1,60m circa - altezza al colmo pari a 2,70m)
- Str. verticali: muratura portante
- Solai: in latero-cemento

- Copertura: inclinata a due falde in latero-cemento
- Pareti esterne ed interne: intonaco civile
- Infissi interni: legno
- Infissi esterni: IN LEGNO CON VETROCAMERA
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

L'ufficio è dotato di:
1 stufa a pellet

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato che lo utilizza come studio professionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1977 al 30/04/2008	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOJACONO VINCENZO	17/12/1977	465	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/01/1978	215	170
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Sassari	30/12/1977	6122		
Dal 30/04/2008 al 06/12/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	30/04/2009	53/1426/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	28/09/2009	15827	11421
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		Sassari	30/04/2009	1426	53
Dal 06/12/2010	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA PINNA VISTOSO		16305	7825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/02/2012	2682	2044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a SASSARI il 19/04/2019
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 772
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.072,71
Spese: € 30.000,00
Interessi: € 2.927,29
Rogante: CORTE D'APPELLO
Data: 14/03/2019
N° repertorio: 139/2019

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/03/2023
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa che facendo una ricerca nei vecchi dati catastali (F97 M727 S17) esiste anche una trascrizione relativa alla costituzione di un fondo patrimoniale a favore di:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

##Cognome Nome

Nato il a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

##Cognome Nome

Nata il a

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

TRASCRIZIONE del 24/12/2010 - Registro Particolare 13474 Registro Generale 22247

Pubblico ufficiale PINNA VISTOSO ANDREA Repertorio 16336/7844 del 10/12/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona A ed è normato dal "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia - PPCAPF (progetto 2018)" dove viene individuato nell'isolato 44, e più precisamente come edificio 4404, il quale viene classificato nella tipologia E7 (tav. 5.1A), ovvero edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, e nella categoria di intervento "RqE2 Riqualficazione Edilizia" (tav. 5.2A).

Norme tecniche di attuazione:

Art. 3.2 - Classificazione delle unità edilizie

E6. Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici e stilistici non dissonanti e compatibili con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Sono di norma

ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1 in coerenza con gli abachi di Piano.

Art. 3.5 – Interventi di riqualificazione edilizia

Art. 3.5.2 – RqE2 – Riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI)

Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale dell'intera unità edilizia di intervento, senza aumento della volumetria globale preesistente, con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.

Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche ma sono ammessi interventi di trasformazione e di riordino delle volumetrie che dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti di cui Prot. 0089640/2024, allo stato odierno non è stato possibile verificare nei fascicoli edilizi cartacei a causa dell'assenza della persona delegata alla ricerca d'archivio.

Dalla documentazione inviata dall'ufficio SUAPE in merito alle pratiche digitali, si riscontra che l'immobile è oggetto attualmente di lavori di manutenzione straordinaria:

- pratica 8113/2017

Dalla documentazione allegata alla pratica SUAPE n. 8113/2017, risulta che l'immobile è stato costruito nel 1600 e che gli atti abilitativi successivi sono:

- C.E. 163/1980

- C.E. 543/1982

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.

A seguito di documentazione pervenuta dall'esecutato, della documentazione catastale e di accesso presso i luoghi in data 13/09/2024, si conferma che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, salvo il balcone, che non è possibile realizzare viste le attuali normative.

Ci si riserva di dare eventuali ulteriori comunicazioni in merito alla regolarità urbanistica successivamente alla consultazione dei fascicoli.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa che attualmente le spese condominiali, ovvero luce scale, ascensore, pulizia e manutenzione sono sostenute dall'esecutato.

E in particolare:

- 1 ESPOSIZIONE - Strade 1,00
 - 2 FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica 1,00
 - 3 FINITURA - Superiore 1,10
 - 4 IMPIANTO CITOFONICO - Citofono a porta 1,00
 - 5 IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare 1,00
 - 6 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale 1,01
 - 7 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo 1,05
 - 8 QUALITA' EDIFICIO - D'epoca 1,05
 - 9 SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali 0,97
 - 10 TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra 0,98
 - 11 DISPONIBILITA' - Locato a canone libero 0,90
 - 12 LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terzo e superiori 1,05
- Coefficiente globale 1,10

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$$V = 68,22 \text{ mq} * 3.200,00 \text{ €/mq} * 1,10 = \text{€ } 240.134,40 \text{ ovvero } 3.520 \text{ €/mq}$$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Alghero, nella specifica zona di inquadramento, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO STORICO BASTIONI) che per il 1° semestre del 2024, ha un valore compreso tra 2.250 €/mq e 3.300 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,80

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,50

Nel caso in esame si avrà quindi:

$$K1 = 0,80 \quad K2 = 0,50 \quad K = 0,57 \quad C = 0,833$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = \text{€ } 3.174,00$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 0,833$$

$$\text{Valor corretto OMI} = \text{€ } 2.372,80$$

$$\text{Valore OMI} = \text{€ } 161.872,42$$

Viene arrotondato il valore a 2.400 €/mq

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(2.250 + 3.300)/2 = 2.775$ €/mq e facendo sempre riferimento alla formula

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a

$V = 68,22 \text{ mq} * 2.775,00 \text{ €/mq} * 1,10 = \text{€ } 208.241,55$ € ovvero 3.052,50 €/mq, che arrotondiamo a 3.052 €/mq

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo 2.990,67 €/mq che arrotondiamo a 3.000 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3	68,22 mq	3.000,00 €/mq	€ 204.660,00	100,00%	€ 204.660,00
Valore di stima:					€ 204.660,00

Valore di stima: € 204.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Variazione DOCFA	550,00	€

Valore finale di stima: € 202.110,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4**
 Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello. L'immobile viene utilizzato come ufficio. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è da entrambe le porte presenti nel vano scale. L'ufficio si compone di un ingresso, un piccolo disimpegno, una stanza, un ambiente suddiviso in due zone dal quale si accede ad un piccolo wc e un ripostiglio, due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 850, Sub. 15, Categoria A10, Graffato 18

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

Valore di stima del bene: € 324.095,84

Per arrivare all'importo stabilito di 2.741 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse; si è fatta inoltre una ricerca con le agenzie immobiliari per capire quale fosse il prezzo di mercato; è emerso che il valore medio è pari a 3.200 €/mq per immobili in zona e in condizioni simili.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 1,04 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

E in particolare:

1ESPOSIZIONE - Strade1,00

2FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica1,00

3IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta1,00

4IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare1,00

5IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo1,05

6QUALITA' EDIFICIO - D'epoca1,05

7SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali0,97

8TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra0,98

9DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario1,00

10FINITURA - Mediocre0,90

11IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto1,00

12LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Ultimo piano1,10

Coefficiente globale1,04

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$V = 118,24 \text{ mq} * 3.200,00 \text{ €/mq} * 1,04 = € 393.502,72$ ovvero 3.328 €/mq

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, nel Comune di Alghero, nella specifica zona di inquadramento, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO STORICO BASTIONI) che, per la categoria A/10, per il 1° semestre del 2024, ha un valore compreso tra 2.000 €/mq e 2.800 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione ufficio, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore OMI = € 283.776,00

Valore normale unitario OMI = € 2.400,00 €/mq

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(2.000 + 2.800)/2 = 2.400$ €/mq e facendo sempre riferimento alla formula

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a

$V = 118,24 \text{ mq} * 2.400,00 \text{ €/mq} * 1,04 = € 295.127,04$ ovvero 2.496 €/mq

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo 2.741,33 €/mq che arrotondiamo a 2.741 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4	118,24 mq	2.741,00 €/mq	€ 324.095,84	100,00%	€ 324.095,84
				Valore di stima:	€ 324.095,84

Valore di stima: € 324.095,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione DOCFA	550,00	€

Valore finale di stima: € 323.545,84

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.

Alghero, li 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Concessione edilizia - PRATICA SUAPE - ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Birdeye
- ✓ N° 20 Foto - Sub 17
- ✓ N° 11 Foto - Sub 15
- ✓ N° 9 Foto - Sub 37
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - F97 M850
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - F97 M850
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - F97 M296
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - F97 M296
- ✓ N° 14 Altri allegati - IPOCATASTALE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Gilbet Ferret 57, piano 4-5

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, in una zona ZTL e pedonale, ed in particolare in una delle vie principali. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da cinque livelli superiori; il quinto livello, il sottotetto, è accessibile dagli appartamenti del piano quarto, che quindi è l'ultimo livello raggiungibile dall'esterno. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano primo e arrivo fino al piano quarto. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è la porta sulla destra, nel lato più corto, uscendo dall'ascensore o salendo dalle scale. L'appartamento si distribuisce in due livelli collegati tra loro con una scala a chiocciola rivestita in legno: a livello d'ingresso si trova un piccolo bagno, l'angolo cottura e una sala; nel livello superiore si trovano due camere da letto, attualmente collegate mediante demolizione di una porzione di muro, e di cui una parte utilizzaata come cabina armadio, un ripostiglio e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 296, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona A ed è normato dal "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia - PPCAPF (progetto 2018)" dove viene individuato nell'isolato 37, e più precisamente come edificio 3714, il quale viene classificato nella tipologia E3 (tav. 5.1A), ovvero edifici storici senza alterazioni, e nella categoria di intervento "RqE1 Riquilizzazione Edilizia" (tav. 5.2A). Norme tecniche di attuazione: Art. 3.2 - Classificazione delle unità edilizie E3. Edifici storici senza alterazioni: edifici storici tradizionali, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano. Art. 3.5 - Interventi di riqualificazione edilizia Art. 3.5.1 - RqE1 - Riquilificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UI) Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, senza aumento della volumetria globale preesistente, con modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non, con possibili recuperi in termini di superficie all'interno delle volumetrie esistenti (sottotetti, doppi volumi, ecc.) in conformità ai parametri igienici e dimensionali, nel pieno rispetto e valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici.

Prezzo base d'asta: € 397.161,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello. L'immobile è locato con contratto, e il conduttore lo utilizza come b&b/affittacamere. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano terzo, il cui accesso è la porta che si trova davanti uscendo dall'ascensore. L'appartamento si compone di due camere con ingresso da un

disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 850, Sub. 37, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona A ed è normato dal "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia - PPCAPF (progetto 2018)" dove viene individuato nell'isolato 44, e più precisamente come edificio 4404, il quale viene classificato nella tipologia E7 (tav. 5.1A), ovvero edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, e nella categoria di intervento "RqE2 Riqualficazione Edilizia" (tav. 5.2A). Norme tecniche di attuazione: Art. 3.2 - Classificazione delle unità edilizie E6. Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici e stilistici non dissonanti e compatibili con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e riqualficazione edilizia RqE1 in coerenza con gli abachi di Piano. Art. 3.5 - Interventi di riqualficazione edilizia Art. 3.5.2 - RqE2 - Riqualficazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI) Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale dell'intera unità edilizia di intervento, senza aumento della volumetria globale preesistente, con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici. Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche ma sono ammessi interventi di trasformazione e di riordino delle volumetrie che dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio.

Prezzo base d'asta: € 202.110,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4**

Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello. L'immobile viene utilizzato come ufficio. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è da entrambe le porte presenti nel vano scale. L'ufficio si compone di un ingresso, un piccolo disimpegno, una stanza, un ambiente suddiviso in due zone dal quale si accede ad un piccolo wc e un ripostiglio. due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 850, Sub. 15, Categoria A10, Graffato 18 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona A ed è normato dal "Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia - PPCAPF (progetto 2018)" dove viene individuato nell'isolato 44, e più precisamente come edificio 4404, il quale viene classificato nella tipologia E7 (tav. 5.1A), ovvero edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, e nella categoria di intervento "RqE2 Riqualficazione Edilizia" (tav. 5.2A). Norme tecniche di attuazione: Art. 3.2 - Classificazione delle unità edilizie E6. Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione, aventi caratteri tipologici e stilistici non dissonanti e compatibili con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e riqualficazione edilizia RqE1 in coerenza con gli abachi di Piano. Art. 3.5 - Interventi di riqualficazione edilizia Art. 3.5.2 - RqE2 - Riqualficazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI) Interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale dell'intera unità edilizia di intervento, senza aumento della volumetria globale preesistente,



con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici. Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche ma sono ammessi interventi di trasformazione e di riordino delle volumetrie che dovranno comunque tendere a migliorare l'impianto distributivo dell'edificio.

Prezzo base d'asta: € 323.545,84



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 397.161,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Gilbert Ferret 57, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 296, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	116,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, in una zona ZTL e pedonale, ed in particolare in una delle vie principali. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da cinque livelli superiori; il quinto livello, il sottotetto, è accessibile dagli appartamenti del piano quarto, che quindi è l'ultimo livello raggiungibile dall'esterno. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano primo e arrivo fino al piano quarto. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è la porta sulla destra, nel lato più corto, uscendo dall'ascensore o salendo dalle scale. L'appartamento si distribuisce in due livelli collegati tra loro con una scala a chiocciola rivestita in legno: a livello d'ingresso si trova un piccolo bagno, l'angolo cottura e una sala; nel livello superiore si trovano due camere da letto, attualmente collegate mediante demolizione di una porzione di muro, e di cui una parte utilizzata come cabina armadio, un ripostiglio e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.110,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 850, Sub. 37, Categoria A3	Superficie	68,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello. L'immobile è locato con contratto, e il conduttore lo utilizza come b&b/affittacamere. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano terzo, il cui accesso è la porta che si trova davanti uscendo dall'ascensore. L'appartamento si compone di due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada		

	principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.545,84

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Sassari 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 850, Sub. 15, Categoria A10, Graffato 18	Superficie	118,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene è situato all'interno del centro storico di Alghero, nella strada in salita che conduce dal porto alla Torre di Porta Terra, ovvero in prossimità del Forte della Maddalena/Scalo Tarantiello. L'immobile viene utilizzato come ufficio. La palazzina è disposta su un piano terra, adibito a locali commerciali, e dal quale si ha anche accesso al vano scala condominiale, e da quattro livelli superiori. La palazzina è dotata di ascensore, con partenza dal piano terra, al quale però si accede mediante alcuni gradini. Il bene pignorato si trova al piano quarto, il cui accesso è da entrambe le porte presenti nel vano scale. L'ufficio si compone di un ingresso, un piccolo disimpegno, una stanza, un ambiente suddiviso in due zone dal quale si accede ad un piccolo wc e un ripostiglio. due camere con ingresso da un disimpegno comune; ogni camera è dotata di bagno privato. Le due camere si affacciano una sulla strada principale, e l'altra su un cortile privato di altra proprietà.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato che lo utilizza come studio professionale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIA GILBET FERRET 57, PIANO 4-5

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/03/2023
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIA SASSARI 7, PIANO 3

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/03/2023
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ALGHERO (SS) - VIA SASSARI 7, PIANO 4

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/03/2023
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 2847
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura