

## TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marongiu Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.842,25</b> .....	12

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Marongiu Maria Cristina, con studio in Via Vittorio Emanuele, 9 - 07041 - Alghero (SS), email cri.mar66@gmail.com;mariacri.marongiu@alice.it;mariacri.marongiu@tiscali.it, PEC m.cristina.marongiu@archiworldpec.it, Tel. 349 36 26 373, Fax 079 97 32 088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pacinotti n. 16, piano T

## DESCRIZIONE

Il bene è costituito da appartamento (ex IACP) sito all'interno di un fabbricato ubicato ad Alghero in via Pacinotti, zona semiperiferica della città, di complessivi 3 piani fuori terra, interamente destinato a residenza. L'accesso al bene avviene da Via Pacinotti n. 16 attraverso scala condominiale. L'unità immobiliare costituita da abitazione è posta al piano terra rialzato.

L'appartamento si compone di soggiorno-cucina, quattro camere, un servizio igienico, due ripostigli, corridoio di distribuzione, un balcone (chiuso in assenza di titolo abilitativo).

L'altezza netta degli ambienti è di cm 300.

L'unità si sviluppa su:

- superficie calpestabile totale di mq 94,48 oltre balcone chiuso di mq 5,00
- superficie lorda di mq 109,33 oltre balcone chiuso di mq 5,22
- superficie commerciale complessiva di mq 114,55

Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario.

Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pacinotti n. 16, piano T

## 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)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,48 mq	109,33 mq	1	109,33 mq	3,00 m	T
Balcone chiuso	5,00 mq	5,22 mq	1	5,22 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 132, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T
Dal 15/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 175, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 175, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale totale 110 mq-totale escluse aree scoperte 108 mq Rendita € 335,70

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	175	7		A4	2	6,5 vani	totale 110 mq- totale escluse aree scoperte 108 mq	335,7 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta ad oggi funzionante, in buono stato di manutenzione e con finiture modeste.

## PARTI COMUNI

L'immobile è posto all'interno di uno stabile pluripiano composto di diverse unità immobiliari. Risultano parti comuni l'androne d'ingresso e il vano scala. Le parti comuni dell'edificio di cui l'immobile fa parte risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del C.C.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### CARATTERISTICHE

#### ALTEZZA

L'altezza interna utile è pari a cm 300.

#### STRUTTURA

La struttura verticale è in pilastri in CA e doppia tamponatura in laterizio; i tramezzi sono in mattoni laterizi forati.

#### SOLAI

I solai sono del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio..

#### FINITURE

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in marmette di graniglia e il battiscopa in ceramica. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, dotato di wc, bidet, lavabo, doccia, boiler elettrico, allaccio lavatrice.

#### INFISSI

Gli infissi di finestra e portafinestra sono realizzati in scatolato metallico e vetro singolo con avvolgibile in plastica. Le porte interne sono in legno o legno e vetro. La porta di ingresso è di tipo semplice in legno a un'anta.

#### IMPIANTI

L'impianto elettrico è sottotraccia e non risulta a norma.

L'impianto idrico e fognario sono sottotraccia e collegati alle reti cittadine.

L'ACS è prodotta da boiler elettrico.

E' presente una unità esterna per la climatizzazione e una unità interna.

### STATO DI OCCUPAZIONE

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

#### Stato della causa in corso per il rilascio

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 07/10/2024 alla presenza del rappresentante dell' IVG \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della madre, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Quest'ultima ha consentito la ricognizione del cespite sopra citato, dichiarando di occuparlo come abitazione, in forza di un Contratto di Comodato d'Uso Gratuito stipulato con l'esecutata in data 01/08/2024 e registrato in data 13/08/2024. Con Provvedimento del G.E. del 23/10/2024 il contratto è stato dichiarato non opponibile alla procedura e ne è stata disposta la risoluzione, comunicata dall'IVG con raccomandata A/R in data 25/10/2024. Con il medesimo Provvedimento veniva fissata la somma mensile di € 400,00 a titolo di indennità di occupazione, da corrispondere a favore della procedura esecutiva. La custodia dell'immobile in oggetto è affidata all' IVG.

#### Canoni di locazione

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI DE ROSA	13/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	13/06/2008	10613	7374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a SASSARI il 16/05/2008

Reg. gen. 8494 - Reg. part. 1452

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: NOTAIO LUIGI DE ROSA

Data: 13/05/2008

N° repertorio: 155825

N° raccolta: 32035

- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a SASSARI il 03/05/2011

Reg. gen. 6827 - Reg. part. 1319

Importo: € 65.535,68

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 32.767,84

Data: 18/04/2011

N° repertorio: 269

N° raccolta: 10211

### Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 29/01/2024

Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1386  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il lotto su cui insiste il fabbricato ricade all'interno delle Zone B sottozona B2S, normata dal Piano Particolareggiato delle zone B1 e B2 approvato con Delibera CC n. 32 del 15/05/2002, e per la quale si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### TITOLI EDILIZI

In data 22/11/2024 è stata protocollata domanda di accesso agli atti all'archivio del Comune di Alghero protocollata con n. 0099175/2024 del 25/11/2024, con la quale si faceva richiesta di eventuali titoli abilitativi e relativi grafici di progetto dell'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto.

In seguito alle ricerche effettuate si attesta che l'edificio in cui è ubicata l'unità in oggetto è stato edificato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 19/06/1967 dal Comune di Alghero all' Istituto Autonomo Case Popolari (Progetto tre edifici a tre piani)

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi. Si riscontra tuttavia la seguente difformità:

- chiusura del balcone su prospetto interno, realizzata in parte con muratura, in parte con vetromattone e in parte con infisso di finestra. Tale intervento ha comportato modifica prospettica e incremento di superficie utile e di volume.

Non è stato reperito titolo abilitativo per l'intervento, pertanto si ritiene che debba essere ripristinato lo stato originario, come rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi, tramite l'eliminazione delle parti incongrue.

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica di ogni pratica cui perverranno i competenti uffici tecnici al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione edilizia inclusa l'eventuale verifica di cubatura residua.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pacinotti n. 16, piano T

Il bene è costituito da appartamento (ex IACP) sito all'interno di un fabbricato ubicato ad Alghero in via Pacinotti, zona semiperiferica della città, di complessivi 3 piani fuori terra, interamente destinato a residenza. L'accesso al bene avviene da Via Pacinotti n. 16 attraverso scala condominiale. L'unità immobiliare costituita da abitazione è posta al piano terra rialzato. L'appartamento si compone di soggiorno-cucina, quattro camere, un servizio igienico, due ripostigli, corridoio di distribuzione, un balcone (chiuso in assenza di titolo abilitativo). L'altezza netta degli ambienti è di cm 300. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 94,48 oltre balcone chiuso di mq 5,00 - superficie lorda di mq 109,33 oltre balcone chiuso di mq 5,22 - superficie commerciale complessiva di mq 114,55 Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario. Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 175, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 148.342,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Alghero (SS) - Via Pacinotti n. 16, piano	114,55 mq	1.295,00 €/mq	€ 148.342,25	100,00%	€ 148.342,25

T				
Valore di stima:				€ 148.342,25

Valore di stima: € 148.342,25

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Intervento di rimozione parti incongrue	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 146.842,25**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## Premessa

La sottoscritta Architetto Maria Cristina Marongiu, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Sassari, ha inviato per via telematica in data 13/05/2025 la relazione tecnica alle parti, al fine di poter presentare nel termine di 15 giorni le relative osservazioni.

## Considerazioni

Alla data del 04/06/2025 non è pervenuta alcuna osservazione e pertanto la sottoscritta conferma in ogni sua parte la relazione.

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 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marongiu Maria Cristina

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Pacinotti n. 16, piano T

Il bene è costituito da appartamento (ex IACP) sito all'interno di un fabbricato ubicato ad Alghero in via Pacinotti, zona semiperiferica della città, di complessivi 3 piani fuori terra, interamente destinato a residenza. L'accesso al bene avviene da Via Pacinotti n. 16 attraverso scala condominiale. L'unità immobiliare costituita da abitazione è posta al piano terra rialzato. L'appartamento si compone di soggiorno-cucina, quattro camere, un servizio igienico, due ripostigli, corridoio di distribuzione, un balcone (chiuso in assenza di titolo abilitativo). L'altezza netta degli ambienti è di cm 300. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 94,48 oltre balcone chiuso di mq 5,00 - superficie lorda di mq 109,33 oltre balcone chiuso di mq 5,22 - superficie commerciale complessiva di mq 114,55. Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario. Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 175, Sub. 7, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Alghero è il P.R.G. approvato con D.A. n. 1427/U del 05/12/84. Secondo le previsioni del PRG il lotto su cui insiste il fabbricato ricade all'interno delle Zone B sottozona B2S, normata dal Piano Particolareggiato delle zone B1 e B2 approvato con Delibera CC n. 32 del 15/05/2002, e per la quale si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 146.842,25**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.842,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Pacinotti n. 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 175, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	114,55 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta ad oggi funzionante, in buono stato di manutenzione e con finiture modeste.		
Descrizione:	Il bene è costituito da appartamento (ex IACP) sito all'interno di un fabbricato ubicato ad Alghero in via Pacinotti, zona semiperiferica della città, di complessivi 3 piani fuori terra, interamente destinato a residenza. L'accesso al bene avviene da Via Pacinotti n. 16 attraverso scala condominiale. L'unità immobiliare costituita da abitazione è posta al piano terra rialzato. L'appartamento si compone di soggiorno-cucina, quattro camere, un servizio igienico, due ripostigli, corridoio di distribuzione, un balcone (chiuso in assenza di titolo abilitativo). L'altezza netta degli ambienti è di cm 300. L'unità si sviluppa su: - superficie calpestabile totale di mq 94,48 oltre balcone chiuso di mq 5,00 - superficie lorda di mq 109,33 oltre balcone chiuso di mq 5,22 - superficie commerciale complessiva di mq 114,55. Sono presenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Tali opere dovranno essere rimosse ripristinando lo stato originario. Resta a carico dell'acquirente il pagamento di eventuali oneri di gestione condominiale per l'anno precedente e l'anno in corso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		