

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 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 Cravellet 82

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano quarto con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Alghero in posizione semicentrale, più precisamente in via Ramon Cravellet n°82.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice e SS291 VAR.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio da vano scala condominiale in comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano quarto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 2 terrazzi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Cravellet 82

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

Nord: Part. 2000 C.T.
Ovest: Via R. Cravetlet.
Sud: Via Carrabuffas.
Est: Part. 1466 C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	3,00 m	4
Terrazza	4,75 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				110,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1976 al 01/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1875, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,84 Piano 4
Dal 01/02/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1875, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,84 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1875, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5



		Rendita € 361,52 Piano 4
Dal 05/06/2005 al 13/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 1875, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 4
Dal 13/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 4924, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 4924, Sub. 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 361,52 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	71	4924	17		A3	2	5	105 mq	361,52 €	4	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Completa redistribuzione interna degli ambienti;
- Tamponamento perimetrale del terrazzo posto in affaccio sul prospetto posteriore del fabbricato con struttura amovibile in alluminio e specchiature;
- L'immobile internamente risultava parzialmente controsoffittato presentando pertanto altezze interne differenti rispetto a quanto riportato in pln catastale pari a 3.00 m costanti.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Alghero al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutenzione e conservazione complessivo.

PARTI COMUNI

Vano scala e spazi condominiali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;
- Solaio di copertura realizzato con tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Infissi esterni realizzati in legno con vetro camera completi di avvolgibili in pvc ad avvolgere;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso blindata completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Predisposizione impianto di condizionamento/riscaldamento di tipo individuale da alimentare con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete;
- ACS da caldaia a gas;
- Impianto ascensore non presente.

L'immobile presenta finiture di media qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1976 al 01/02/1990	**** Omissis ****	Costituzione da visura catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/1990 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Rosa Luigi Enrico	01/02/1990	101945	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	02/02/1990	1335	901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2006 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Rosa Luigi Enrico	05/06/2006	153286	30215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	09/06/2006	10537	6684
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 09/06/2006
Reg. gen. 10538 - Reg. part. 1878
Importo: € 188.000,00
Capitale: € 94.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: De Rosa Luigi Enrico
Data: 05/06/2006
N° repertorio: 153287
N° raccolta: 30216
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 27/07/2006
Reg. gen. 13621 - Reg. part. 2524
Importo: € 188.000,00
Capitale: € 94.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: De Rosa Luigi Enrico
Data: 05/06/2006
N° repertorio: 153287

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 11/04/2024
Reg. gen. 6203 - Reg. part. 5020

per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'elenco completo delle formalità:

Elenco immobili
Comune di ALGHERO (SS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0071 Particella 01875 Subalterno 0017
Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/02/1990 - Registro Particolare 901 Registro Generale 1335



Pubblico ufficiale DE ROSA LUIGI ENRICO Repertorio 101945 del 01/02/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 6684 Registro Generale 10537
Pubblico ufficiale DE ROSA LUIGI ENRICO Repertorio 153286/30215 del 05/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 1878 Registro Generale 10538
Pubblico ufficiale DE ROSA LUIGI ENRICO Repertorio 153287/30216 del 05/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2524 del 27/07/2006

4. ISCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 2524 Registro Generale 13621
Pubblico ufficiale DE ROSA LUIGI ENRICO Repertorio 153287 del 05/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1878 del 2006

5. TRASCRIZIONE del 11/04/2024 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 6203
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 658 del 18/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Mentre per Immobile : Comune di ALGHERO (SS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 71 - Particella 4924 - Subalterno 17

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 13/11/2024

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in Zona B2 del PRGC del Comune di Alghero con le seguenti norme:

ART. 16 - SOTTOZONE B1 – B2 – B3 – BH – B3*.

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

10

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

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

- sottozona B3 e B3*: iff=2,5 mc/mq

- sottozona BH: iff= 4,16 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta

N.B. – Nelle zone B1 – B2 – BH non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di



fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

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

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

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

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

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

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

NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.

Nella zona omogenea classificata B è consentito il rilascio della concessione, in assenza di studio attuativo, con indici fondiari superiori a 3 mc/mq e con altezze superiori a m. 25, purché non superino le altezze dei fabbricati circostanti e nel rispetto della normativa di zona, limitatamente ai lotti interclusi ed alle condizioni di seguito precisate:

- per lotto intercluso deve intendersi quella porzione di area ineditata o parzialmente edificata che sia completamente circondata da aree che abbiano utilizzato l'indice di copertura con regolare concessione edilizia rilasciata non oltre la data di esecutività del presente provvedimento;
- consenta l'applicazione della normativa urbanistica comportando una soluzione urbanistica obbligata;
- non risulti edificabile a seguito di demolizione di fabbricati. Il rilascio della concessione edilizia di cui sopra è condizionato:
- al rispetto e alla salvaguardia dei valori ambientali e all'uso dei materiali tradizionali della zona;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione in conformità delle tabelle parametriche vigenti;
- alla cessione gratuita al Comune di superfici pari agli standards prescritti.

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

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

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

I volumi che ai sensi delle norme precedenti venissero ceduti all'Amministrazione Comunale, in eccedenza del 10% da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 4 del

D.P.G.R. 1/8/1977, n° 9743-271, non sono computati agli effetti dell'indice fondiario.

Qualora la cessione di aree, in conformità ai commi precedenti, comporti soluzioni non razionali, quali l'inutilizzabilità delle stesse aree o una soluzione tecnicamente inaccettabile, detta cessione potrà essere sostituita da un corrispettivo monetario, nella misura e secondo i criteri da stabilirsi, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale nelle zone B, la cessione della dovuta superficie può essere estesa anche alle adiacenti zone "S1" ed "S4" destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato e servizi



pubblici o di interesse pubblico; le aree destinate agli spazi pubblici semprechè le cessioni siano gratuite e di superficie non inferiore a quella indicata in planimetria) possono essere cedute nelle zone "S1" ed "S4"; il volume derivante dalle zone "S1" ed "S4" (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di zona) può essere trasferito nelle zone residenziali interessate.

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

Il bene è inserito all'interno del Piano Particolareggiato delle Zone B1 e B2 del Comune di Alghero, lo stralcio del piano è allegato alla presente al n° 11, le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato delle Zone B1 e B2 del Comune di Alghero sono allegate alla presente al n° 12.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione fornita dall'ufficio protocollo del Comune di Alghero, l'immobile risulta essere stato edificato in forza di C.E. n° 263, rilasciata dal Sindaco del Comune di Alghero in data 07/11/1963;

-In data 14/02/1964 è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Alghero, Nulla sta n° 15 relativo alla sopraelevazione dell'immobile in oggetto.

-In data 123/02/1965 è stato rilasciato dal Comune di Sassari Certificato di Abitabilità n° 24 per l'immobile in oggetto.

N.B. In data 06/11/2009 con prot. n° 53843, è stata presentata al Comune di Alghero richiesta di concessione edilizia relativa a lavori di ristrutturazione dell'immobile in oggetto.

A seguito della sopracitata richiesta il comune di Alghero comunicava in data 11/11/2009 parere favorevole della prat. n°2009/0733, previa integrazione di alcuna documentazione tecnica da parte del tecnico di parte.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale, tale documentazione integrativa non risulta mai essere stata prodotta e pertanto la sopracitata richiesta di concessione edilizia risulta decaduta e non più in corso di validità per decorrenza dei termini.

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

-Completa ridistribuzione interna degli ambienti;

-Tamponamento perimetrale del terrazzo posto in affaccio sul prospetto posteriore del fabbricato con struttura amovibile in alluminio e specchiature;

-L'immobile internamente risultava parzialmente controsoffittato presentando pertanto altezze interne differenti rispetto a quanto riportato in pln catastale pari a 3.00 m costanti.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica autorizzativa comunale oltre al ripristino dello stato assentito dei luoghi mediante rimozione, della tamponatura realizzata nel terrazzo esterno.

Successivamente a quanto sopra descritto necessiterà presentazione di nuova pratica catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Risulta costituito un condominio con oneri condominiali pari a circa 40,00 euro/mese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Cravellet 82

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano quarto con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Alghero in posizione semicentrale, più precisamente in via Ramon Cravellet n°82. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice e SS291 VAR. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio da vano scala condominiale in comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano quarto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 2 terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4924, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 265.920,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località.

Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 2.300,00 e i 2.500,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 2.400,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastali e relativi costi di ripristino con opere murarie.

Tali pratiche e costi di ripristino vengono stimati dal sottoscritto in complessivi € 6.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alghero (SS) - Via Cravellet 82	110,80 mq	2.400,00 €/mq	€ 265.920,00	100,00%	€ 265.920,00
				Valore di stima:	€ 265.920,00

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

Sassari, li 18/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT F71 mapp. 4924
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF UI F71 mapp. 4924 Sub 17
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica CF UI F71 mapp. 1875 Sub 17
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Planimetria catastale CF UI F71 mapp. 4924 Sub 17
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - Elaborato planimetrico parziale CF
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elenco Subalterni CF F71 mapp. 4924
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Stralcio PRGC Comune di Alghero
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Norme Tecniche Attuazione PRGC Comune di Alghero agg. 2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Quadro di unione P.P. Zone B1_B2 - Comune di Alghero
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Tavola 5b P.P. Zone B1_B2 - Comune di Alghero
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Stralcio P.P. Zone B1 - B2
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Norme di Attuazione PP zone B1_B2
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Verbale inizio operazioni peritali del 01.10.2024



- ✓ Concessione edilizia - Allegato 14 - Autorizzazione esecuzione lavori del 07.11.1963
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 15 - Nulla Osta per esecuzione lavori del 14.02.1964
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 16 - Grafici autorizzazione lavori del 07.11.1963
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 17 - Grafici nulla osta lavori del 14.02.1964
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 18 - Abitabilità 24 del 23.02.1965
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Documenti pratica Comune di Alghero n. 2009-0733
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Elenco formalità mapp. 1875 sub 17
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Trascrizione del 02.02.1990
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Trascrizione del 09.06.2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Iscrizione del 09.06.2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Iscrizione del 27.07.2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Trascrizione del 11.04.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Ispezione negativa mapp. 4924 sub 17
- ✓ Foto - Allegato 27 - Documentazione fotografica Sassari - EI 41-2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 28 - APE CONTINE_C_14_NOVEMBRE_2024_ALGHERO_F71_M4924_S17.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 29 - Ricevuta inoltro APE alla RAS



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alghero (SS) - Via Cravellet 82

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano quarto con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Alghero in posizione semicentrale, più precisamente in via Ramon Cravellet n°82. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice e SS291 VAR. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio da vano scala condominiale in comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano quarto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 2 terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4924, Sub. 17, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in Zona B2 del PRGC del Comune di Alghero con le seguenti norme: ART. 16 - SOTTOZONE B1 - B2 - B3 - BH - B3*. Il P.R.G. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria: 10 - sottozona B1: iff=7 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta - sottozona B2: iff= 5 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta - sottozona B3 e B3*: iff=2,5 mc/mq - sottozona BH: iff= 4,16 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato 3 mc/mq con concessione edilizia diretta N.B. - Nelle zone B1 - B2 - BH non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata. Nelle zone B3* è possibile rilasciare la concessione edilizia senza lo studio della lottizzazione, a condizione che vengano effettuate le cessioni di aree nella misura di 18 mq/abitanti insediabili ogni 100 mc costruibili. Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme: - un rapporto di copertura nel lotto non superiore ad 1/2; - un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a m 21; - un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrati di vani abitabili non altrimenti finestrati; - nelle nuove costruzioni ad uso abitazione o promiscuo (a condizione che gli uffici non superino il 25% della superficie destinata ad abitazione), ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Dovrà comunque essere riservato un posto auto per ogni appartamento. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare licenza o concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare lo edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato. Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi, tuttavia il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre nel dettaglio una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi e la circolazione veicolare nella zona. **NORMATIVA PER I LOTTI INTERCLUSI NELLE ZONE B.** Nella zona omogenea classificata B è consentito il rilascio della concessione, in assenza di studio attuativo, con indici fondiari superiori a 3 mc/mq e con altezze superiori a m. 25, purché non superino le altezze dei fabbricati circostanti e nel rispetto della normativa di zona, limitatamente ai lotti interclusi ed alle condizioni di seguito precisate: • per lotto intercluso deve intendersi quella porzione di area inedita o parzialmente edificata che sia



completamente circondata da aree che abbiano utilizzato l'indice di copertura con regolare concessione edilizia rilasciata non oltre la data di esecutività del presente provvedimento; • consenta l'applicazione della normativa urbanistica comportando una soluzione urbanistica obbligata; • non risulti edificabile a seguito di demolizione di fabbricati. Il rilascio della concessione edilizia di cui sopra è condizionato: • al rispetto e alla salvaguardia dei valori ambientali e all'uso dei materiali tradizionali della zona; • alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione in conformità delle tabelle parametriche vigenti; • alla cessione gratuita al Comune di superfici pari agli standards prescritti. La volumetria edificabile è computata avuto riguardo allo intero lotto, comprese le aree di cessione con esclusione di quelle destinate alla viabilità. Le aree di cessione possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici e possono essere eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, purché ne venga assicurata l'accessibilità e la fruibilità. In tale eventualità, deve essere concesso uno scomputo sugli oneri di urbanizzazione nella misura e secondo i criteri che saranno deliberati in via generale, dal Consiglio Comunale. I volumi che ai sensi delle norme precedenti venissero ceduti all'Amministrazione Comunale, in eccedenza del 10% da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 4 del D.P.G.R. 1/8/1977, n° 9743-271, non sono computati agli effetti dell'indice fondiario. Qualora la cessione di aree, in conformità ai commi precedenti, comporti soluzioni non razionali, quali l'inutilizzabilità delle stesse aree o una soluzione tecnicamente inaccettabile, detta cessione potrà essere sostituita da un corrispettivo monetario, nella misura e secondo i criteri da stabilirsi, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale. Nel caso di assenso dell'Amministrazione Comunale nelle zone B, la cessione della dovuta superficie può essere estesa anche alle adiacenti zone "S1" ed "S4" destinate rispettivamente a verde pubblico attrezzato e servizi pubblici o di interesse pubblico; le aree destinate agli spazi pubblici sempreché le cessioni siano gratuite e di superficie non inferiore a quella indicata in planimetria) possono essere cedute nelle zone "S1" ed "S4"; il volume derivante dalle zone "S1" ed "S4" (per le quali si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di zona) può essere trasferito nelle zone residenziali interessate. Gli spazi pubblici devono avere una superficie non inferiore a quella indicata nella planimetria di P.R.G. e comunque non inferiore a 18 mq/ab. Il bene è inserito all'interno del Piano Particolareggiato delle Zone B1 e B2 del Comune di Alghero, lo stralcio del piano è allegato alla presente al n° 11, le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato delle Zone B1 e B2 del Comune di Alghero sono allegate alla presente al n° 12.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Via Cravellet 82		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 4924, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	110,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano quarto con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 5 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Alghero in posizione semicentrale, più precisamente in via Ramon Cravellet n°82. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari, quali la SS131 Carlo Felice e SS291 VAR. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità e successivo passaggio da vano scala condominiale in comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano quarto: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, ripostiglio, 2 terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.		

