

TRIBUNALE DI SASSARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.325,00	16

INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Geom. Pinna Raffaele, con studio in Piazza Col. Serra, 12 A - 07100 - Sassari (SS), email raf.pinna@libero.it, PEC raffaele.pinna@geopeg.it, Tel. 079 5903784 - 347 7771472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valledoria (SS) - Via Flumendosa 13b (Coord. Geografiche: Latitudine 40.92867 - Longitudine 8.82321)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una VILLETTA a SCHIERA con destinazione d'uso di civile abitazione, questa fa parte di un complesso residenziale ubicato in Via Flumendosa n 13b nella periferia del centro abitato del Comune di Valledoria (SS), il complesso è costituito da n 07 unità immobiliari tutte ad uso di civile abitazione. L'appartamento è disposto su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo per una superficie utile coperta di mq.43,80, mq.45,60 e mq. 36,25 con altezza interna utile di mt. 2.55/2.70. oltre ad una veranda coperta al piano terra di mq. 13,10, un terrazzino scoperto annesso all'ingresso del piano terra di mq. 3,65 e due terrazzi di cui uno parzialmente coperto ubicati al piano primo (zona notte) di mq. 2,10 e mq. 9,67 oltre un posto auto scoperto di mq. 12,30 annesso al cortile e un giardino/cortile di pertinenza all'unità immobiliare di circa mq. 45,60. L'unità immobiliare come detto in precedenza fa parte di un complesso residenziale edificato tra gli anni 2010 e 2012 dall'impresa edile locale **** Omissis **** esso è ubicato nella località turistica di Valledoria (SS) dove sono presenti attività commerciali quali bar - ristoranti - varie attività commerciali, chiese, banche, ufficio postale e scuole primarie, lo stesso immobile è servito dalle condotte pubbliche idrico/fognario, linea elettrica e telefonica oltre che da parcheggi pubblici. L'immobile dista dal mare a circa 300 mt. L'unità immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Foglio 8 Mappale 1724 sub. 20 e sub. 19 Rendita catastale pari a €. 374,43 Categoria A/3Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie totale mq. 152 escluse aere scoperte di mq. 134, intestata a **** Omissis **** nato a [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** nata a [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valledoria (SS) - Via Flumendosa 13b

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord con la Via Flumendosa, a Ovest con il cortile di pertinenza della stessa unità immobiliare a Est con altro immobile di altra proprietà a sud con cortile di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (zona giorno)	43,80 mq	56,80 mq	1	56,80 mq	2,70 m	Piano Terra
Balcone scoperto	3,65 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	Piano Terra
Veranda	13,10 mq	15,60 mq	0,95	14,82 mq	2,35 m	Piano Terra
Cortile-giardino	45,60 mq	45,60 mq	0,18	8,21 mq	0,00 m	Piano Terra
Abitazione (zona notte)	36,25 mq	50,98 mq	1	50,98 mq	2,70 m	Piano Primo
Terrazza scoperta	9,67 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	2,10 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Piano Primo
Cantina loc. di deposito	47,35 mq	57,80 mq	0,50	28,90 mq	2,55 m	Piano Seminterrato
Posto auto scoperto	12,30 mq	12,30 mq	0,18	2,21 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				167,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2010 al 17/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1724, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 411,87 Piano S1-T - 1
Dal 17/12/2010 al 26/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1724, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vai Rendita € 411,87 Piano S1-T - 1
Dal 17/12/2010 al 26/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1724, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 411,87 Piano S1-T - 1
Dal 26/09/2012 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 370,43 Piano S1-T - 1
Dal 26/09/2012 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 374,43 Piano S1-T - 1

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati i titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1724	20		A3	2	5,00 vani	152 mq	374,43 €	S1-T-1	
	8	1724	20		C6	2		13 mq	34,24 €	T	

5 di 16

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente dopo aver effettuato gli accertamenti necessari (accesso agli atti nei vari uffici e sopralluogo) si è rilevato le seguenti difformità tra lo stato rilevato e quello agli atti (planimetria e visura catastale) dal confronto è emerso che non sussiste corrispondenza CATASTALE di cui al seguito si descrive: Il lotto in cui insiste l'immobile ha una superficie inferiore da quello rappresentato nella planimetria e indicato nella visura catastale, nello stato di fatto è emerso che la superficie del (cortile-giardino) è di circa mq. 45,60 oltre la veranda coperta (abusiva) di mq. 15,60 e il posto auto scoperto di mq. 12,30 per complessivi mq. 73,50 a differenza dalla visura catastale che risultano mq. 134,00, inoltre il posto auto scoperto a un ubicazione differente da quanto indicato nella stessa planimetria. In oltre nel Piano Seminterrato è presente un servizio che nella planimetria non viene rappresentato, al Piano Terra non emerge l'antibagno attiguo al bagno. Pertanto sarà necessario aggiornare i data catastali oltre a depositare la nuova planimetria con quella corretta.

PRECISAZIONI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono precisazioni da segnalare.

PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo espletato in data 01/10/2024 e 06/11/2024 l'immobile complessivamente risulta in buono stato di manutenzione, anche se al piano primo (zona notte) in una delle camere presenta delle tracce di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato, pertanto necessita intervento di ripristino.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere due ingressi dall'esterno, entrambi sono dalla Via Flumendosa di cui uno pedonale e uno carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono Servitù, censo, livello e usi civici da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso abitazione, l'unità immobiliare è stata edificata tra il 2010 e il 2012, essa fa parte di un complesso immobiliare residenziale costituita da numero sette unità immobiliari distribuiti tra il piano seminterrato piano terra e primo, l'immobile in oggetto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della Provincia di Sassari al Fg. 8 mappale 1724 sub. 20 e 19, nel Comune di Valledoria (SS). L'edificio è stato edificato su fondazioni a travi rovesce in cls armato, l'esposizione dell'edificio è prevalentemente Nord - est, l'altezza utile interna è di mt. 2.70, la struttura portante verticali sono costituite da muratura in blocchi cementizi unigranulari con rifodera interna in mattoni forati di laterizio, i tramezzi interni divisori sono in mattoni forati, i solai intermedi e di copertura inclinati sono in latero cemento con sovrastante caldana in cls, strato coibente, manto impermeabile con guaina di adeguato spessore e consistenza e successivo manto di tegole in laterizio. Le pareti verticali interne ed esterne sono intonacate con malta cementizia a civile come pure i solai orizzontali ed inclinati, I pavimenti ed i rivestimenti sono costituiti da piastrelle di gress porcellanato ceramico delle dim. 33x33 come i rivestimenti dei servizi e dell'angolo cottura. Gli infissi interni sono costituiti da porte interne in legno massello di essenza dolce verniciate, mentre gli infissi esterni sono in pvc a taglio termico con vetro camera sono presenti inoltre le persiane a protezione degli stessi infissi, essi sono costituiti da ante in alluminio. Gli impianti sono tutti sotto traccia e sembrerebbero a norma, per l'impianto elettrico è presente un quadro elettrico dove risulta magneto termico con differenziale oltre che vi sono due linee separate di cui una linea prese e una linea luci con cavi di adeguato spessore, l'impianto idrico/fognario anche questo risulta sotto traccia e collegato alla condotta comunale, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento/rinfrescamento (unità interna) pompe di calore e da (unità esterna) ubicata nella parete esterna. Il bene immobiliare è costituito da un appartamento civile abitazione distribuito su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo per una superficie utile di mq.47,35+ mq.43,77 e mq. 36,25 oltre ad una veranda coperta al piano terra di mq. 14,85, un terrazzino scoperto annesso all'ingresso del piano terra di mq. 3,65 e due terrazzi scoperti ubicati al piano primo di mq. 2,10 e mq. 9,67 oltre un posto auto scoperto di mq. 12,30 con un cortile di pertinenza all'unità immobiliare di mq. 44,53 ed un'altezza interna di mt. 2,70.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura risulta abitato da **** Omissis **** e **** Omissis **** oltre al figlio minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Sassari il 21/12/2010
Reg. gen. 22020 - Reg. part. 6132
Importo: € 0,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: PITZORNO MANLIO
Data: 17/12/2010
N° repertorio: 55787
N° raccolta: 29658
Note: Immobili siti in Valledoria (SS) Soggetto Debitore Nota disonibile in formato elettronico.

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Sassari il 21/12/2010
Reg. gen. 22019 - Reg. part. 13304
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Immobili siti in Valledoria (SS) Soggetto acquirente Nota disponibile in formato elettronico
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 19/07/2023
Reg. gen. 12976 - Reg. part. 9761
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili siti in Valledoria (SS) Nota disponibile in formato elettronico.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche e gli accertamenti l'immobile ricade nel Piano Urbanistico Comunale in Zona B e specificatamente in zona B1.

ZONA "B"

Completamento Residenziale

Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U)

23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Destinazione d'uso Residenziale

- a1 Residenza Abitativa;

Servizi strettamente connessi alla residenza

- a2 Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);

- a3 Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);

- a4 Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);

- a5 Attività di Svago socio culturale;

- a6 Attività Direzionali (uffici e studi professionali);

- a7 Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

b) Turistico-Ricettiva

- b1 Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);

- b2 Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);

- b3 Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

Direzionale

- d1 Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;

- d2 Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;

- d3 Uffici Privati e Studi Professionali;

- d4 Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;

- d5 Servizi Pubblici Locali;

- d6 Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

Commerciale

- d7 Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti

connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

Socio-Sanitaria

- d10 Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc..

Nel PUC vigente esistono le zone B con un indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq e le zone B1 con un indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq, con superficie coperta non superiore al 50% della superficie del

lotto di proprietà in entrambe le zone.

L'altezza massima dei fabbricati (distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale a monte dell'edificio o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale

in relazione a proprie esigenze tecniche) non deve superare i 9,00 m.

La distanza minima assoluta tra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a mt 10,00.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso

di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la

inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Responsabile del Settore Edilizia Privata.

Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0,50, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, sino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso.

Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori ai 3,00 m.

E' imposta la distanza minima dai confini di 5,00 m.

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione residenziale. E' sempre possibile la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR. 8/2015 e ss.mm.ii.

Le nuove iniziative commerciali da insediare in nuove o vecchie costruzioni devono disporre di parcheggi calcolati in funzione del tipo di attività.

Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi ad una distanza massima dai singoli esercizi di m. 250.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato edificato dall'impresa **** Omissis ****. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il complesso immobiliare è stato autorizzato con Concessione Edilia N 59/2010 del 03/11/2011 per Variante in Corso D'Opera successivamente è stato rilasciato il Certificato di Agibilità con Prot. 0001500/12 del 28.02.2012 dal Comune di Valledoria (SS).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle verifiche e gli accertamenti svolti, dopo aver effettuato accesso agli atti presso i vari uffici e il sopralluogo è emerso una diversa distribuzione degli ambienti interni (piano seminterrato e piano terra), l'ubicazione dell'ingresso alla cantina (piano seminterrato) è diverso da come è stato indicato nel progetto autorizzato oltre alle dimensioni del terrazzino ubicato al piano terra annesso all'ingresso dell'unità immobiliare. Pertanto necessità regolarizzare queste difformità rilevate con pratica di accertamento tecnico da depositare presso il Comune di appartenenza.

In oltre si è rilevato che la veranda coperta di mq. 15,00, ubicata nel cortile non è stata autorizzata, pertanto si dovrà verificare se e possibile sanare (Ufficio Comunale) detta struttura costituita da pilasti, travi e copertura in perlinato in legno con sovrastante guaina ardesiata di impermeabilizzazione di copertura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valledoria (SS) - Via Flumendosa 13b

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una VILLETTA a SCHIERA con destinazione d'uso di civile abitazione, questa fa parte di un complesso residenziale ubicato in Via Flumendosa n 13b nella periferia del centro abitato del Comune di Valledoria (SS), il complesso è costituito da n 07 unità immobiliari tutte ad uso di civile abitazione. L'appartamento è disposto su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo per una superficie utile coperta di mq.43,80, mq.45,60 e mq. 36,25 con altezza interna utile di mt. 2.55/2.70. oltre ad una veranda coperta al piano terra di mq. 13,10, un terrazzino scoperto annesso all'ingresso del piano terra di mq. 3,65 e due terrazzi di cui uno parzialmente coperto ubicati al piano primo (zona notte) di mq. 2,10 e mq. 9,67 oltre un posto auto scoperto di mq. 12,30 annesso al cortile e un giardino/cortile di pertinenza all'unità immobiliare di circa mq. 45,60. L'unità immobiliare come detto in precedenza fa parte di un complesso residenziale edificato tra gli anni 2010 e 2012 dall'impresa edile locale **** Omissis **** esso è ubicato nella località turistica di Valledoria (SS) dove sono presenti attività commerciali quali bar - ristoranti - varie attività commerciali, chiese, banche, ufficio postale e scuole primarie, lo stesso immobile è servito dalle condotte pubbliche idrico/fognario, linea elettrica e telefonica oltre che da parcheggi pubblici. L'immobile dista dal mare a circa 300 mt. L'unità immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Foglio 8 Mappale 1724 sub. 20 e sub. 19 Rendita catastale pari a €. 374,43 Categoria A/3Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie totale mq. 152 escluse aere scoperte di mq. 134, intestata a **** Omissis **** nato a [REDACTED] [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** nata a [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: **€. 234.500,00**

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, oltre alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare e dei costi di regolarizzazione per la diversa distribuzione degli spazi interni. Si determinerà così il valore definitivo dell'immobile oggetto di stima: Valore a nuovo degli immobili (unità immobiliare e pertinenza costituita da cortile / giardino), Superficie Convenzionale complessiva pari a mq. 167,50 x €/mq. 1400,00 = €. 234.500,00 a dedurre il valore per la vetustà dell'immobile (per manutenzione ordinaria e straordinaria), oltre che per variazione di mercato e per la regolarizzazione edilizia in accertamento tecnico per la diversa distribuzione degli spazi interni, si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al (10%+5%) 15%, - il costo per la regolarizzazione edilizia, di conseguenza si avrà: VALORE DI STIMA pari a €. 234.500,00 - VETUSTA IMMOBILE pari a 10% €. 23.450,00 - VARIAZIONE PREZZO DI MERCATO pari a 5% €. 11.725,00 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA comprese opere di ripristino pari a €. 4.000,00, otterremo un VALORE FINALE pari a **€. 195.325,00** (euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Valledoria (SS) - Via Flumendosa 13b	167,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 234.500,00	100,00%	€ 234.500,00
Valore di stima:					€ 234.500,00

Valore di stima: **€ 234.500,00****Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 195.325,00

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una VILLETTA a SCHIERA con destinazione d'uso di civile abitazione, questa fa parte di un complesso residenziale ubicato in Via Flumendosa n 13b nella periferia del centro abitato del Comune di Valledoria (SS), il complesso è costituito da n 07 unità immobiliari tutte ad uso di civile abitazione. L'appartamento è disposto su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo per una superficie utile coperta di mq.43,80, mq.45,60 e mq. 36,25 con altezza interna utile di mt. 2.55/2.70. oltre ad una veranda coperta al piano terra di mq. 13,10, un terrazzino scoperto annesso all'ingresso del piano terra di mq. 3,65 e due terrazzi di cui uno parzialmente coperto ubicati al piano primo (zona notte) di mq. 2,10 e mq. 9,67 oltre un posto auto scoperto di mq. 12,30 annesso al cortile e un giardino/cortile di pertinenza all'unità immobiliare di circa mq. 45,60. L'unità immobiliare come detto in precedenza fa parte di un complesso residenziale edificato tra gli anni 2010 e 2012 dall'impresa edile locale **** Omissis **** esso è ubicato nella località turistica di Valledoria (SS) dove sono presenti attività commerciali quali bar - ristoranti - varie attività commerciali, chiese, banche, ufficio postale e scuole primarie, lo stesso immobile è servito dalle condotte pubbliche idrico/fognario, linea elettrica e telefonica oltre che da parcheggi pubblici. L'immobile dista dal mare a circa 300 mt. L'unità immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Foglio 8 Mappale 1724 sub. 20 e sub. 19 Rendita catastale pari a €. 374,43 Categoria A/3Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie totale mq. 152 escluse aere scoperte di mq. 134, intestata a **** Omissis **** nato a [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, oltre alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare e dei costi di regolarizzazione per la diversa

distribuzione degli spazi interni. Si determinerà così il valore definitivo dell'immobile oggetto di stima: Valore a nuovo degli immobili (unità immobiliare e pertinenza costituita da cortile / giardino), Superficie Convenzionale complessiva pari a mq. 167,50 x €/mq. 1400,00 = €. 234.500,00 a dedurre il valore per la vetustà dell'immobile (per manutenzione ordinaria e straordinaria), oltre che per variazione di mercato e per la regolarizzazione edilizia in accertamento tecnico per la diversa distribuzione degli spazi interni, si attribuisce una percentuale che potrebbe essere calcolata pari al (10%+5%) 15%, - il costo per la regolarizzazione edilizia, di conseguenza si avrà: VALORE DI STIMA pari a €. 234.500,00 - VETUSTA IMMOBILE pari a 10% €. 23.450,00 - VARIAZIONE PREZZO DI MERCATO pari a 5% €. 11.725,00 - REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA comprese opere di ripristino pari a €. 4.000,00, otterremo un VALORE FINALE pari a **€. 195.325,00** (euro centonovanta-cinquemilatrecentoventicinque/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 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Agibilità (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Progetto Approvato (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo stato di Fatto (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 07/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valledoria (SS) - Via Flumendosa 13b

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una VILLETTA a SCHIERA con destinazione d'uso di civile abitazione, questa fa parte di un complesso residenziale ubicato in Via Flumendosa n° 13b nella periferia del centro abitato del Comune di Valledoria (SS), il complesso è costituito da n° 07 unità immobiliari tutte ad uso di civile abitazione. L'appartamento è disposto su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo per una superficie utile coperta di mq.43,80, mq.45,60 e mq. 36,25 con altezza interna utile di mt. 2.55/2.70. oltre ad una veranda coperta al piano terra di mq. 13,10, un terrazzino scoperto annesso all'ingresso del piano terra di mq. 3,65 e due terrazzi di cui uno parzialmente coperto ubicati al piano primo (zona notte) di mq. 2,10 e mq. 9,67 oltre un posto auto scoperto di mq. 12,30 annesso al cortile e un giardino/cortile di pertinenza all'unità immobiliare di circa mq. 45,60. L'unità immobiliare come detto in precedenza fa parte di un complesso residenziale edificato tra gli anni 2010 e 2012 dall'impresa edile locale **** Omissis **** esso è ubicato nella località turistica di Valledoria (SS) dove sono presenti attività commerciali quali bar - ristoranti - varie attività commerciali, chiese, banche, ufficio postale e scuole primarie, lo stesso immobile è servito dalle condotte pubbliche idrico/fognario, linea elettrica e telefonica oltre che da parcheggi pubblici. L'immobile dista dal mare a circa 300 mt. L'unità immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Foglio 8 Mappale 1724 sub. 20 e sub. 19 Rendita catastale pari a €. 374,43 Categoria A/3Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie totale mq. 152 escluse aree scoperte di mq. 134, intestata a **** Omissis **** nato a [REDACTED] F. [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis **** nata [REDACTED], Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche e gli accertamenti l'immobile ricade nel Piano Urbanistico Comunale in Zona B e specificatamente in zona B1. ZONA "B" Completamento Residenziale Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U) 23.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici. Destinazione d'uso Residenziale - a1 Residenza Abitativa; Servizi strettamente connessi alla residenza - a2 Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.); - a3 Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti); - a4 Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie); - a5 Attività di Svago socio culturale; - a6 Attività Direzionali (uffici e studi professionali); - a7 Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano. b) Turistico - Ricettiva - b1Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù); - b2 Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.); - b3 Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.) d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria Direzionale - d1 Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico; - d2 Società ed Istituti di credito e di Assicurazione; - d3 Uffici Privati e

Studi Professionali; - d4 Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale; - d5 Servizi Pubblici Locali; - d6 Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.; Commerciale - d7 Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.; Socio-Sanitaria - d10 Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc.. Nel PUC vigente esistono le zone B con un indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq e le zone B1 con un indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq, con superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto di proprietà in entrambe le zone. L'altezza massima dei fabbricati (distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale a monte dell'edificio o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dalla Amministrazione Comunale in relazione a proprie esigenze tecniche) non deve superare i 9,00 m. La distanza minima assoluta tra pareti, di cui almeno una finestrata, non può essere inferiore a mt 10,00. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Gli allineamenti tra corpi di fabbrica arretrati possono essere imposti dal Responsabile del Settore Edilizia Privata. Per costruzioni già esistenti, con Sc superiore a 0,50, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, sino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso. Sono consentiti gli arretramenti, purché, superiori ai 3,00 m. E' imposta la distanza minima dai confini di 5,00 m. Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze tra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile. Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione residenziale. E' sempre possibile la monetizzazione dei posti auto nel rispetto delle norme introdotte dalla LR. 8/2015 e ss.mm.ii. Le nuove iniziative commerciali da insediare in nuove o vecchie costruzioni devono disporre di parcheggi calcolati in funzione del tipo di attività. Tale requisito potrà essere rispettato anche in modo consorziato, purché il parcheggio si trovi ad una distanza massima dai singoli esercizi di m. 250.

Prezzo base d'asta: € 195.325,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.325,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Flumendosa 13b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 8, Part. 1724, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	167,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo espletato in data 01/10/2024 e 06/11/2024 l'immobile complessivamente risulta in buono stato di manutenzione, anche se al piano primo (zona notte) in una delle camere presenta delle tracce di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato, pertanto necessita intervento di ripristino.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura e costituito da una VILLETTA a SCHIERA con destinazione d'uso di civile abitazione, questa fa parte di un complesso residenziale ubicato in Via Flumendosa n 13b nella periferia del centro abitato del Comune di Valledoria (SS), il complesso e costituito da n 07 unità immobiliari tutte ad uso di civile abitazione. L'appartamento è disposto su tre livelli piano seminterrato, piano terra e piano primo per una superficie utile coperta di mq.43,80, mq.45,60 e mq. 36,25 con altezza interna utile di mt. 2,55/2,70, oltre ad una veranda coperta al piano terra di mq. 13,10, un terrazzino scoperto annesso all'ingresso del piano terra di mq. 3,65 e due terrazzi di cui uno parzialmente coperto ubicati al piano primo (zona notte) di mq. 2,10 e mq. 9,67 oltre un posto auto scoperto di mq. 12,30 annesso al cortile e un giardino/cortile di pertinenza all'unità immobiliare di circa mq. 45,60. L'unità immobiliare come detto in precedenza fa parte di un complesso residenziale edificato tra gli anni 2010 e 2012 dall'impresa edile locale **** Omissis **** esso è ubicato nella località turistica di Valledoria (SS) dove sono presenti attività commerciali quali bar - ristoranti - varie attività commerciali, chiese, banche, ufficio postale e scuole primarie, lo stesso immobile è servito dalle condotte pubbliche idrico/fognario, linea elettrica e telefonica oltre che da parcheggi pubblici. L'immobile dista dal mare a circa 300 mt. L'unità immobiliare e identificata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Foglio 8 Mappale 1724 sub. 20 e sub. 19 Rendita catastale pari a €. 374,43 Categoria A/3Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie totale mq. 152 escluse aree scoperte di mq. 134, intestata a **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e **** Omissis ****, Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente procedura risulta abitato da **** Omissis **** e **** Omissis **** oltre al figlio minore.		