

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	8
Precisazioni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 30/11/2023, 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 01/12/2023 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 Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5 (Coord. Geografiche: 40.915178° N - 8.774132° E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto.

Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Primo: soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazzi.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra e ricompreso all'interno dell'area condominiale di pertinenza di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. identificato come posto auto n°18.

L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la



quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Terra: posto auto scoperto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5

Nord: Part. NCT n°2045.

Ovest: Part. NCT n°1914.

Sud: Part. Via Cristoforo Colombo.

Est: Via Dei Navigatori.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5

Nord: Part. NCT n°2045.

Ovest: Part. NCT n°1914.

Sud: Part. Via Cristoforo Colombo.

Est: Via Dei Navigatori.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,70 m	1
Balcone	11,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,60 mq</b>		



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2006 al 18/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 247,18 Piano 1
Dal 18/07/2006 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 371,85 Piano 1
Dal 13/12/2006 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 57 mq Rendita € 371,85 Piano 1

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2006 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1961, Sub. 57 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 34,24 Piano T
Dal 13/12/2006 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 1961, Sub. 57 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 34,24 Piano T



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1961	18		A2	1	4	57 mq	371,85 €	1	

#### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1961	18		A2	1	4	57 mq	371,85 €	1	

#### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5

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 Valledoria 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.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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 Valledoria 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**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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

##### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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

#### **PARTI COMUNI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Spazi comuni condominiali, area di manovra esterna.

##### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Spazi comuni condominiali, area di manovra esterna.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

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

##### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---



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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

- 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;
- Tamponamento perimetrale realizzato con cappotto termico;
- 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 alluminio con vetrocamera completi di persiane esterne in alluminio;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso in alluminio con vetrocamera completa di persiana esterna in alluminio;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Predisposizione impianto di riscaldamento/condizionamento da alimentare con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete (limitatamente ai soli 2 vani adibiti a soggiorno/cucina camera da letto);
- ACS da scaldabagno elettrico.

L'immobile presenta finiture di media qualità.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

- Pavimento realizzato in battuto di cemento liscio.
- Recinzione con muratura in blocchi di cls intonacata e tinteggiata.
- Cancello d'ingresso in metallo ad automazione elettrica.

L'immobile presenta finiture di media qualità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2006 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Costituzione U.I. per nuova costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2006 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giannelli Giuseppe	13/12/2006	121080	28335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	09/01/2007	394	286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2006 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Costituzione U.I. per nuova costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2006 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giannelli Giuseppe	13/12/2006	121080	28335
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	09/01/2007	394	286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità

Comune di VALLEDORIA (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0022 Particella 01961 Subalterno 0018

1. ANNOTAZIONE del 30/10/2006 - Registro Particolare 3198 Registro Generale 18614

Pubblico ufficiale MANIGA LUIGI Repertorio 226056 del 04/10/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2349 del 2005

2. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 286 Registro Generale 394

Pubblico ufficiale GIANELLI GIUSEPPE Repertorio 121080/28335 del 13/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ANNOTAZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 766 Registro Generale 3730

Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 64834/16961 del 07/12/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2349 del 2005

4. ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 10881  
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 104206/50936 del 23/07/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 369 Registro Generale 2575  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6934/11019 del 01/03/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 3549  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 124 del 19/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità

Comune di VALLEDORIA (SS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0022 Particella 01961 Subalterno 0057

1. ANNOTAZIONE del 30/10/2006 - Registro Particolare 3198 Registro Generale 18614  
Pubblico ufficiale MANIGA LUIGI Repertorio 226056 del 04/10/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2349 del 2005

2. TRASCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 286 Registro Generale 394  
Pubblico ufficiale GIANELLI GIUSEPPE Repertorio 121080/28335 del 13/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

3. ANNOTAZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 766 Registro Generale 3730  
Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 64834/16961 del 07/12/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2349 del 2005

4. ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 10881  
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 104206/50936 del 23/07/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 369 Registro Generale 2575



Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6934/11019 del 01/03/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 3549  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 124 del 19/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Dal P.di F. del Comune di Valledoria, l'immobile ricade in zona urbanistica B (La Ciaccia-vedi allegato 8), le cui norme specifiche sono riportate negli allegati 9-10.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Dal P.di F. del Comune di Valledoria, l'immobile ricade in zona urbanistica B (La Ciaccia-vedi allegato 8), le cui norme specifiche sono riportate negli allegati 9-10.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Il complesso residenziale all'interno del quale è ricompreso l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 13/2005, prot. n°1891, rilasciata dal Comune di Valledoria in data 22/02/2005.

In data 11/02/2022 è stata rilasciata dal Comune di Valledoria, Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n° 1685 / 2022.

In data 10/10/2021 è stata presentata al Comune di Valledoria, SUAP n°BBTGNN71H02L120E-08102021-1608.376913, prot. n° 11905/2021, con successivo rilascio di ricevuta da parte del comune di pertinenza n° 376913, relativa a lavori di efficientamento energetico CILA SUPERBONUS.

N.B. La sopracitata CILA risulta attualmente in corso di validità e non definita in quanto i lavori di efficientamento energetico al momento del sopralluogo non risultavano ancora terminati.

Il Comune di Valledoria non ha prodotto documentazione attestante presentazione/rilascio rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

L'immobile risulta conforme.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Il complesso residenziale all'interno del quale è ricompreso l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 13/2005, prot. n°1891, rilasciata dal Comune di Valledoria in data 22/02/2005.

In data 11/02/2022 è stata rilasciata dal Comune di Valledoria, Permesso di Costruire in Sanatoria, prot. n° 1685 / 2022.

Il Comune di Valledoria non ha prodotto documentazione attestante presentazione/rilascio rilasciato certificato di agibilità/abitabilità per l'intero complesso immobiliare all'interno del quale risulta ricompreso l'immobile in oggetto.

L'immobile risulta conforme.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA DEI NAVIGATORI 5**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.480,00

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 2.200,00 e i 2.400,00 €/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 2.300,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5

Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra e ricompreso all'interno dell'area condominiale di pertinenza di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. identificato come posto auto n°18. L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: posto auto scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 9.100,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso posto auto scoperto aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 800,00 e i 600,00 €/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 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5	57,60 mq	2.300,00 €/mq	€ 132.480,00	100,00%	€ 132.480,00
Bene N° 2 - Posto auto Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5	13,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
				Valore di stima:	€ 141.580,00

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 08/04/2024

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Stralcio Planimetria Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura storica CF Foglio 22 Mapp. 1961 sub 18
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura storica CF Foglio 22 Mapp. 1961 sub 57
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 4 - Planimetria catastale CF Foglio 22 Mapp. 1961 sub 18
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - Planimetria catastale CF Foglio 22 Mapp. 1961 sub 57
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 6 - Elaborato Planimetrico CF
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Verbale inizio operazioni peritali del 05.01.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Piano di Fabbricazione Zona La Ciaccia
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Norme Tecniche Attuazione Comune di Valledoria



- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Regolamento Edilizio Comune di Valledoria
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 11 - C.E.13 del 2005
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 12 - Permesso di Costruire in Sanatoria 1685 del 2022
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 13 - TAVOLA 1 - PLANIMETRIE GENERALI PDC 1685 del 2022
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 14 - TAVOLA 2 - OPERE AUTORIZZATE PDC 1685 DEL 2022
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 15 - TAVOLA 3 - OPERE REALIZZATE PDC 1685 DEL 2022
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 16 - TAVOLA 4 - RAFFRONTO PDC 1685 DEL 2022
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 17 - TAVOLA 5 - RELAZIONE TECNICA PDC 1685 DEL 2022
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 18 - TAVOLA 7 - CORREDO FOTOGRAFICO PDC 1685 DEL 2022
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 19 - Ricevuta SUAPE n. 376913 del 2021 Cilas
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 20 - Tavola 1 - Cilas 2021
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 21 - Tavola 2 - Cilas 2021
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 22 - Tavola 3 - Cilas 2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - APE CARTA\_D\_05\_APRILE\_2024\_VALLEDORIA\_F22\_M1961\_S18.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - PEC CONSEGNA APE ALLA RAS
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Elenco Formalità sub 18
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Elenco formalità Sub 57
- ✓ Altri allegati - Allegato 27 - Annotazione a iscrizione del 30.10.2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 28 - Annotazione a iscrizione del 02.03.2007
- ✓ Altri allegati - Allegato 29 - Trascrizione del 09.01.2007
- ✓ Altri allegati - Allegato 30 - Iscrizione del 31.07.2012
- ✓ Altri allegati - Allegato 31 - Iscrizione del 04.03.2019
- ✓ Altri allegati - Allegato 32 - Trascrizione del 01.3.2023
- ✓ Foto - Allegato 33 - Documentazione fotografica Valledoria - EI 23-2023



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5  
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.di F. del Comune di Valledoria, l'immobile ricade in zona urbanistica B (La Ciaccia-vedi allegato 8), le cui norme specifiche sono riportate negli allegati 9-10.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5  
Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra e ricompreso all'interno dell'area condominiale di pertinenza di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. identificato come posto auto n°18. L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.di F. del Comune di Valledoria, l'immobile ricade in zona urbanistica B (La Ciaccia-vedi allegato 8), le cui norme specifiche sono riportate negli allegati 9-10.



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	57,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto. Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Primo: soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via Dei Navigatori 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1961, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra e ricompreso all'interno dell'area condominiale di pertinenza di un fabbricato multipiano articolato su 3 piani fuori terra, ubicato in Località La Ciaccia, piccola frazione facente parte del Comune di Valledoria, in posizione suburbana, più precisamente in via Dei Navigatori n°5 all'interno del condominio denominato Bel Tramonto. identificato come posto auto n°18. L'immobile ha accesso diretto dagli spazi comuni condominiali posti in affaccio su via Dei Navigatori n°5, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Valledoria, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: posto auto scoperto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

