

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni.....	9



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	14
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	14
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni .....	16
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2022 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21



## INCARICO

---

All'udienza del 06/08/2023, 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 09/08/2023 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 Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni (Coord. Geografiche: 40.880620B0 N - 8.757829B0 E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni (Coord. Geografiche: 40.880620B0 N - 8.757829B0 E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54, identificata come unità immobiliare n°A4.

La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio.

Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Terra: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, bagno, 2 camere, veranda, corte esclusiva.

All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra, ricompreso all'interno del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54.



La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio.

Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano Terra: posto auto scoperto.

All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

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)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

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**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Nord: SS134.

Ovest: Part. NCT n° 414.

Sud: Part. NCT n° 476.

Est: SS134.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Nord: SS134.

Ovest: Part. NCT n° 414.

Sud: Part. NCT n° 476.

Est: SS134.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,70 m	T



Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	T
Cortile	9,00 mq	9,00 mq	0,10	0,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,60 mq</b>		

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>02/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1002, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano T
Dal <b>02/02/2006</b> al <b>18/03/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1002, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 262,10 Piano T

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>02/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1002, Sub. 32 Categoria C6



		Cl.1, Cons. 15 Rendita € 39,51 Piano T
Dal 02/02/2006 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1002, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 39,51 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1002	6		A3	2	3,5	64 mq	262,1 €	T	

#### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale a meno della spostamento di una porta interna di collegamento tra ingresso/disimpegno e soggiorno-cucina.

N.B. La planimetria catastale scaricata dal servizio telematico territoriale (SISTER) risulta essere molto sgranata e non sono visibili le superfici finestrate.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di nuova pratica catastale una volta acquisito titolo autorizzativo comunale.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1002	32		C6	1	15	15 mq	39,51 €	T	





## **Corrispondenza catastale**

Non si rilevate difformità.

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

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 Castelsardo 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 CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

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 Castelsardo al fine di verificare la conformità urbanistica.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

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

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---



Camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

Camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

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

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

- Struttura in elevazione realizzata in muratura portante con 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;
- Infissi esterni realizzati in legno completi di vetrocamera e persiane esterne in legno;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento assente;
- ACS da scaldabagno elettrico;
- approvvigionamento idrico da pozzo privato a servizio del condominio;
- scarico delle acque reflue da vasca a tenuta stagna.

L'immobile presenta finiture di media qualità.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---



Pavimentazione in pietra naturale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2006 al 18/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Porqueddu Andrea	02/02/2006	3299	1723
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	03/02/2006	2231	1481
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Alla società venditrice SOLEMARE S.R.L. il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili deriva da atto di compravendita del 15.07.1996 del Notaio Mario Faedda, Rep. 48933, trascritto a Sassari il 25.07.1996, R.G.



8219, R.P. 5802

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2006 al 18/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Porqueddu Andrea	02/02/2006	3299	1723
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	03/02/2006	2231	1481
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Alla società venditrice SOLEMARE S.R.L. il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili deriva da atto di compravendita del 15.07.1996 del Notaio Mario Faedda, Rep. 48933, trascritto a Sassari il 25.07.1996, R.G. 8219, R.P. 5802

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Comune di CASTELSARDO (SS) Catasto Fabbricati  
Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 01002 Subalterno 0006  
Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 01/07/2002 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 8524  
Pubblico ufficiale FARHAT JEAN PIERRE Repertorio 119687 del 15/06/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1637 del 1997

2. ISCRIZIONE del 03/05/2004 - Registro Particolare 1131 Registro Generale 7662  
Pubblico ufficiale FIGLIOLI FRANCESCO Repertorio 10761/6303 del 20/04/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2411 del 12/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)



2. Annotazione n. 2904 del 07/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2905 del 07/09/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 2655 del 29/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2969 del 26/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 950 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 951 del 28/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1747 del 13/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1133 del 07/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 1192 del 15/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1196 del 22/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Comunicazione n. 1424 del 04/08/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2020.  
Cancellazione parziale eseguita in data 06/08/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. Comunicazione n. 1214 del 11/08/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2021.  
Cancellazione parziale eseguita in data 02/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
14. Comunicazione n. 1215 del 11/08/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2021.  
Cancellazione parziale eseguita in data 02/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
15. Comunicazione n. 1216 del 11/08/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2021.  
Cancellazione parziale eseguita in data 02/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 1217 del 11/08/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2021.  
Cancellazione parziale eseguita in data 02/09/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 30 del 04/01/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/11/2022.  
Cancellazione parziale eseguita in data 05/01/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ANNOTAZIONE del 07/09/2005 - Registro Particolare 2905 Registro Generale 20254  
Pubblico ufficiale FIGLIOLI FRANCESCO Repertorio 12192 del 16/06/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1131 del 2004

4. TRASCRIZIONE del 03/02/2006 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 2231  
Pubblico ufficiale PORQUEDDU ANDREA Repertorio 3299/1723 del 02/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 5447 Registro Generale 7663  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI SEZ.DIST.SASSARI Repertorio 544/2013 del 04/03/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 12/01/2023 - Registro Particolare 343 Registro Generale 442



Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE D'APP. DI CAGLIARI SEZ.DIST.SASSARI Repertorio 2821 del 29/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Comune di CASTELSARDO (SS) Catasto Fabbricati  
Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 01002 Subalterno 0032  
Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 03/02/2006 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 2231  
Pubblico ufficiale PORQUEDDU ANDREA Repertorio 3299/1723 del 02/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

2. ANNOTAZIONE del 15/06/2010 - Registro Particolare 1192 Registro Generale 9694  
Pubblico ufficiale FIGLIOLI FRANCESCO Repertorio 19889/13481 del 10/06/2010  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1131 del 2004

3. TRASCRIZIONE del 12/01/2023 - Registro Particolare 343 Registro Generale 442  
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE D'APP. DI CAGLIARI SEZ.DIST.SASSARI Repertorio 2821 del 29/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

L'immobile insiste in zona B8 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo (Borgata san Giovanni) le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 19 - 20 - 21 -22).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

L'immobile insiste in zona B8 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo (Borgata san Giovanni) le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 19 - 20 - 21 -22).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

L'immobile è stato edificato in forza di C.E. n° 4/97 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 22/01/1997, e successivamente oggetto di presentazione/rilascio di ulteriori titoli autorizzativi che nello specifico risultano essere:

- C.E. n° 42/97 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 18/09/1997;
- C.E. in sanatoria n° 132/00 rilasciata dal comune di Castelsardo in data 22/12/2000;
- Certificato di abitabilità n° 15/06 rilasciato dal Comune di Castelsardo in data 27/11/2006.

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- lieve redistribuzione interna degli ambienti consistente nello spostamento della una porta di collegamento interna nella camera prospiciente il servizio igienico.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

Il complesso residenziale all'interno del quale risulta ricompreso l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di C.E. n° 4/97 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 22/01/1997, e successivamente oggetto di presentazione/rilascio di ulteriori titoli autorizzativi che nello specifico risultano essere:

- C.E. n° 42/97 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 18/09/1997;
- C.E. in sanatoria n° 132/00 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 22/12/2000;
- C.E. n° 05/01 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 05/01/2001;
- C.E. n° 31/06 rilasciata dal Comune di Castelsardo in data 27/06/2006;
- Certificato di abitabilità n° 15/06 rilasciato dal Comune di Castelsardo in data 27/11/2006.

Non si sono rilevate difformità.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASTELSARDO (SS) - VIA SEDINI 54 - LOCALITÀ SAN GIOVANNI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni  
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54, identificata come unità immobiliare n°A4. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio. Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, bagno, 2 camere, veranda, corte esclusiva. All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1002, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 161.210,00  
La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso residenziale 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 2.400,00,00 €/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 2.350,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopraccitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni

Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra, ricompreso all'interno del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio. Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: posto auto scoperto. All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1002, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

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 500,00 e i 700,00,00 €/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 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni	68,60 mq	2.350,00 €/mq	€ 161.210,00	100,00%	€ 161.210,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni	15,00 mq	600,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 170.210,00



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 19/04/2024

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF Foglio 17 mappale 1002 sub 6
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica CF Foglio 17 mappale 1002 sub 32
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Elaborato planimetrico CF
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Elenco subalterni
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 6 - Planimetria catastale CF Foglio 17 mapp. 1002 sub 6
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 7 - Planimetria catastale CF Foglio 17 mappale 1002 sub 32
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Verbale 1 inizio operazioni peritali del 02.10.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Verbale 2 inizio operazioni peritali del 16.10.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Elenco formalità Sub 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Annotazione del 01.07.2002
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Iscrizione del 03.05.2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Annotazione del 07.09.2005
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Trascrizione del 03.02.2006
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Trascrizione del 04.06.2013
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Trascrizione del 12.01.2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Elenco formalità sub 32
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Annotazione del 15.06.2010 (sub 32)
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Stralcio P. di F. - BORGATA SAN GIOVANNI
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Stralcio norme tecniche P. di F. per Borgata San Giovanni
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Regolamento Edilizio Comune di Castelsardo
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Norme tecniche di attuazione P. di F. Comune di Castelsardo



- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - APE PIRAINO\_D\_20\_MARZO\_2024\_CASTELSARDO\_F17\_M1002\_S6.pdf
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Ricevuta invio Ape alla Regione Sardegna
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 25 - C.E. 4 del 1997
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 26 - C.E. 42 del 1997
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 27 - C.E. in sanatoria 132 del 2000
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 28 - C.E. 5 del 2001
- ✓ Altri allegati - Allegato 29 - C.E. 31 del 2006
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 30 - Abitabilità 15 del 2006
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 31 - Elaborati C.E. in sanatoria 132 del 2000 (appartamento)
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 32 - Elaborati - C.E. 31 del 2006 (posto auto)
- ✓ Foto - Allegato 33 - Documentazione fotografica Castelsardo - EI 195-2022



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni  
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54, identificata come unità immobiliare n°A4. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio. Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, bagno, 2 camere, veranda, corte esclusiva. All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1002, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona B8 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo (Borgata san Giovanni) le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 19 - 20 - 21 -22).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni  
Oggetto della presente perizia è un posto auto scoperto posto al piano terra, ricompreso all'interno del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio. Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: posto auto scoperto. All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1002, Sub. 32, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona B8 del Piano di Fabbricazione del Comune di Castelsardo (Borgata san Giovanni) le cui norme sono contenute nelle N.T.A. allegate alla presente perizia (Vedi Allegati n° 19 - 20 - 21 -22).



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1002, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	68,60 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 appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, facente parte del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54, identificata come unità immobiliare n°A4. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tutto simile al bene in oggetto, e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio. Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, bagno, 2 camere, veranda, corte esclusiva. All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelsardo (SS) - Via Sedini 54 - Località San Giovanni		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1002, Sub. 32, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 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, ricompreso all'interno del complesso residenziale denominato "Condominio San Giovanni", ubicato nell'agro del comune di Castelsardo, in posizione periferica, più precisamente in via Sedini 54. La zona in cui insiste il cespite si presenta parzialmente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale e risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e appena sufficiente possibilità di parcheggio. Il complesso residenziale di cui facente parte il cespite in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Castelsardo, quali la SS134 e la SP90. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: - Piano Terra: posto auto scoperto. All'interno del complesso residenziale sono presenti camminamenti, spazi a verde e piscina condominiali a servizio di tutte le u.i. facenti parte del compendio.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

