
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **264/2017** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	12
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	12
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	13
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	13
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	13
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	14
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	14
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarietà	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 2	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarietà	24



Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 3	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni	34
Patti	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 4	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	43



Dati Catastali.....	44
Precisazioni	44
Patti	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 5	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Consistenza	53
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali.....	53
Precisazioni	54
Patti	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali	62
Lotto 6	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità.....	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali	63
Dati Catastali.....	63
Precisazioni	63



Patti	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	71
Vincoli od oneri condominiali	71
Lotto 7	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Titolarità.....	72
Consistenza	72
Cronistoria Dati Catastali	72
Dati Catastali.....	73
Precisioni.....	73
Patti	73
Stato conservativo.....	73
Parti Comuni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	74
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	78
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia.....	80
Vincoli od oneri condominiali	81
Lotto 8.....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità.....	81
Consistenza	82
Cronistoria Dati Catastali	82
Dati Catastali.....	82
Precisioni.....	82
Patti	82
Stato conservativo.....	83



Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione.....	83
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	87
Normativa urbanistica.....	88
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	90
Lotto 9.....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Titolarità.....	91
Consistenza.....	91
Cronistoria Dati Catastali.....	91
Dati Catastali.....	92
Precisazioni.....	92
Patti.....	92
Stato conservativo.....	92
Parti Comuni.....	92
Servitù, censo, livello, usi civici.....	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione.....	93
Provenienze Ventennali.....	93
Formalità pregiudizievoli.....	97
Normativa urbanistica.....	98
Regolarità edilizia.....	99
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Lotto 10.....	100
Completezza documentazione ex art. 567.....	100
Titolarità.....	100
Consistenza.....	101
Cronistoria Dati Catastali.....	101
Dati Catastali.....	101
Precisazioni.....	102
Patti.....	102
Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	102
Servitù, censo, livello, usi civici.....	102



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	102
Stato di occupazione.....	103
Provenienze Ventennali.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	106
Normativa urbanistica.....	107
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali	110
Lotto 11.....	110
Completezza documentazione ex art. 567.....	110
Titolarità.....	110
Consistenza	111
Cronistoria Dati Catastali	111
Dati Catastali.....	111
Precisazioni	112
Patti	112
Stato conservativo.....	112
Parti Comuni	112
Servitù, censo, livello, usi civici.....	112
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	112
Stato di occupazione.....	113
Provenienze Ventennali.....	113
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	119
Vincoli od oneri condominiali	120
Lotto 12.....	120
Completezza documentazione ex art. 567.....	120
Titolarità.....	120
Consistenza	121
Cronistoria Dati Catastali	121
Dati Catastali.....	121
Precisazioni	122
Patti	122
Stato conservativo.....	122
Parti Comuni	122
Servitù, censo, livello, usi civici.....	122
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	122
Stato di occupazione.....	123



Provenienze Ventennali.....	123
Formalità pregiudizievoli.....	126
Normativa urbanistica.....	127
Regolarità edilizia.....	129
Vincoli od oneri condominiali	130
Stima / Formazione lotti.....	130
Lotto 1	130
Lotto 2	131
Lotto 3	132
Lotto 4	133
Lotto 5	134
Lotto 6	135
Lotto 7	136
Lotto 8	137
Lotto 9	138
Lotto 10	139
Lotto 11	140
Lotto 12	141
Riepilogo bando d'asta	143
Lotto 1	143
Lotto 2	143
Lotto 3	143
Lotto 4	144
Lotto 5	144
Lotto 6	144
Lotto 7	144
Lotto 8	145
Lotto 9	145
Lotto 10	145
Lotto 11	146
Lotto 12	146
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2017 del R.G.E.....	147
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.230,00	147
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.415,00	147
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 52.085,00	148
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 67.320,00	148
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 94.620,00	149
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 78.360,00	149



Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 63.030,00	150
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 53.900,00	150
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 57.552,00	151
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 101.712,00.....	151
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 86.880,00	152
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 92.520,00	152



INCARICO

All'udienza del 29/03/2022, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2022 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 Eleonora d'Arborea n. 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7

Il complesso immobiliare è costituito sostanzialmente da un unico corpo di fabbrica distribuito su tre livelli e servito da **due scala denominati A e vani B** che permettono l'accesso agli appartamenti ai piani primo e secondo.

Gli appartamenti al piano terra godono invece di accesso diretto dalla pubblica via per mezzo di n. 3 cancelletti pedonali (guardando il fabbricato il cancelletto n. 1 risulta essere quello a sinistra, il cancelletto n. 2 è il centrale e il cancelletto n. 3 è quello a destra che conduce inoltre anche al vano scala B). L'unica unità che gode di accesso diretto dalla Via Eleonora d'Arborea e che su essa prospetta è il sub 1.

Dall'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione si evince la distribuzione delle varie unità immobiliari.

Per una più agevole lettura della relazione si specifica che:

- il Sub 10 (piano 1) – Sub 11 (piano 1) – Sub 17 (piano 2) – Sub 18 (piano 2) hanno accesso dalla scala A;
- il Sub 14 (piano 1) – Sub 15 (piano 1) – Sub 16 (piano 1) – Sub 20 (piano 2) hanno accesso dalla scala B.



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 5.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e piccola porzione di veranda fronte strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi attraversa il primo cancelletto pedonale e si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene, poco prima del vano scala A che conduce ai piani superiori.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, un locale di sgombero, una veranda fronte ingresso principale ed un'area cortilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal secondo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Ci si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene e si accede all'immobile.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, veranda ed un piccolo cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal terzo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Si percorre l'area condominiale comune adibita a parcheggio e si giunge all'immobile.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale di sgombero, bagno ed ampia veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova immediatamente sulla sinistra per chi sale la scala A.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda e ampio terrazzo vivibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazzo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla sinistra per chi sale la scala B.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e ampia veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, dispensa, veranda e ampio terrazzo vivibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova di fronte per chi sale la scala A.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con bagno uso esclusivo, bagno e ampio terrazzo vivibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA ELEONORA D'ARBOREA

Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla sinistra per chi sale la scala A.

Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e ampio terrazzo vivibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,60 mq	66,90 mq	1,00	66,90 mq	2,70 m	T
Veranda	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				69,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	1		A3	2	3,5 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte: 67 mq	262,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.



Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,50 mq	61,50 mq	1,00	61,50 mq	2,70 m	T
Veranda	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	T
Cortile	17,00 mq	17,00 mq	0,15	2,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,65 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				67,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	4		A3	2	3,5 vani	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte: 61 mq	262,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Il vano denominato "locale di sgombero" viene utilizzato come camera da letto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586
				Reg. part.
				4250
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566
				Reg. part.
				14185
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563
				Reg. part.
				14775
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672
		Trascrizione		



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.



2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002
REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.
- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di " realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.



In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,50 mq	42,50 mq	1,00	42,50 mq	2,70 m	T
Veranda	6,50 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	0,00 m	T
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,35 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				47,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1561	6		A3	2	2,5 vani	Totale: 45 m ² Totale: escluse aree scoperte: 41 mq	187,22 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/02/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.



Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

• **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,70 m	T
Veranda	23,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	8		A3	2	4 vani	Totale: 58 m ² Totale: escluse aree scoperte: 52 mq	299,55 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidét, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672
		Trascrizione		



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.



2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002
REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.
- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di " realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.



In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,50 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	2,70 m	1
Veranda	8,50 mq	8,50 mq	0,40	3,40 mq	0,00 m	1
Terrazzo	36,50 mq	36,50 mq	0,30	10,95 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				78,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	10		A3	2	4 vani	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte: 65 mq	299,55 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale nelle distribuzioni interne.

Si precisa che il vano denominato "locale di sgombero" viene utilizzato come camera da letto. In progetto risulta uno studio.

Si nota una modestissima difformità catastale nella dividente del terrazzo che dovrebbe terminare in corrispondenza del pilastro posto ad angolo, così come indicato in progetto.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidét, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI



SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCRITTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCRITTO AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCRITTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00



Rogante: Fabio Papaccio

Data: 18/06/2007

N° repertorio: 65963

N° raccolta: 24144

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017

Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



Il vano denominato studio viene utilizzato come camera da letto. In catasto risulta ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	60,50 mq	1,00	60,50 mq	2,70 m	1
Veranda	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				65,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	11		A3	2	3 vani	Totale: 64 m ² Totale: escluse aree scoperte: 60 mq	224,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il vano denominato "ripostiglio" viene utilizzato come camera da letto. In progetto risulta uno studio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).



PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritta PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritta AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritta PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritta AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.



Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il vano denominato studio viene utilizzato come camera da letto. In catasto risulta ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	2,70 m	1
Terrazzo	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				57,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	14		A3	2	3,5 vani	Totale: 58 m ² Totale: escluse aree scoperte: 56 mq	262,1 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/11/2019
- Scadenza contratto: 14/11/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002
REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore precedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.
- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di " realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.



In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	1
Veranda	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1561	15		A3	2	3 vani	Totale: 49 m ² Totale: escluse aree scoperte: 44 mq	224,66 €	1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.



Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

• **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	49,60 mq	1,00	49,60 mq	2,70 m	1
Veranda	6,80 mq	6,80 mq	0,40	2,72 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	16		A3	2	3 vani	Totale: 52 m ² Totale: escluse aree scoperte: 50 mq	224,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore precedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144
Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.
- **Verbale di pignoramento di immobili**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di " realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.



In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	66,80 mq	1,00	66,80 mq	2,70 m	2
Veranda	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	2
Terrazzo	15,70 mq	15,70 mq	0,30	4,71 mq	0,00 m	2
Terrazzo	43,50 mq	43,50 mq	0,30	13,05 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				89,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terrazzo al piano terzo non è stato visitato poichè attualmente non accessibile. L'accesso infatti dovrebbe avvenire dalla scala interna posizionata nel soggiorno che, al momento del sopralluogo, risultava non presente e la porzione di solaio tombato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	17		A3	2	4 vani	Totale: 81 m ² Totale: escluse aree scoperte: 68 mq	299,55 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una difformità non nelle distribuzioni interne che rispecchiano la planimetria catastale ma nella mancata realizzazione della scala ubicata nel soggiorno che conduce al terrazzo sovrastante. Pertanto, allo stato



attuale, è precluso l'accesso al terrazzo al piano terzo, accessibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento.

Inoltre si nota una errata rappresentazione dell'ingombro del terrazzo al piano secondo che risulta privato di una piccola porzione (quella ad angolo sulla destra per chi guarda la planimetria catastale)

Si precisa infine che il vano denominato "ripostiglio" viene utilizzato come camera da letto. In progetto è indicato come studio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona



qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il



29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002
REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007



Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Fabio Papaccio

Data: 18/06/2007

N° repertorio: 65963

N° raccolta: 24144

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017

Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 non risulta agibile.

Il fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo. Pertanto l'appartamento in questione, ubicato al piano secondo, è sprovvisto di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione relativamente alla presenza della scala che dal soggiorno dovrebbe condurre al terrazzo sovrastante.

L'accesso pertanto deve essere garantito con il ripristino dello stato dei luoghi così come previsto in progetto.

Inoltre, analizzando la pianta della copertura, si nota che la dividente tra i due terrazzi attigui e confinanti (sub 17 e 18) è posizionata in maniera differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Secondo quanto riferito dal Geom **** Omissis ****, progettista e DL del complesso immobiliare (il sottoscritto non ha potuto visionare di persona il terrazzo poichè, come ampiamente specificato risulta attualmente inaccessibile) risulterebbe che il confine tra i due terrazzi è stato realizzato conformemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Quindi la pianta copertura in progetto andrebbe modificata e riportata allo stato attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,50 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	2,70 m	2
Terrazzo	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	2
Terrazzo	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				77,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terrazzo al piano terzo non è stato visitato poichè attualmente non accessibile. L'accesso infatti dovrebbe avvenire dalla scala interna posizionata nel soggiorno che, al momento del sopralluogo, risultava non presente e la porzione di solaio tombato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	18		A3	2	4,5 vani	Totale: 74 m ² Totale: escluse aree scoperte 64 mq	336,99 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una difformità non nelle distribuzioni interne che rispecchiano la planimetria catastale ma nella mancata realizzazione della scala ubicata nel soggiorno che conduce al terrazzo sovrastante. Pertanto, allo stato attuale, è precluso l'accesso al terrazzo al piano terzo, accessibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento.

Inoltre il vano denominato ripostiglio viene utilizzato come camera da letto. In progetto risulta studio.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidét, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/11/2020
- Scadenza contratto: 31/10/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006		**** Omissis ****			
		3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.

4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916

- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002

REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA



30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCRIPTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCRIPTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCRIPTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963



N° raccolta: 24144

Note: Garva la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 2,50 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 non risulta agibile.

Il fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo. Pertanto l'appartamento in questione, ubicato al piano secondo, è sprovvisto di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione relativamente alla presenza della scala che dal soggiorno dovrebbe condurre al terrazzo sovrastante.

L'accesso pertanto deve essere garantito con il ripristino dello stato dei luoghi così come previsto in progetto.

Inoltre, analizzando la pianta della copertura, si nota che la dividente tra i due terrazzi attigui e confinanti (sub



17 e 18) è posizionata in maniera differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Secondo quanto riferito dal Geom **** Omissis ****, progettista e DL del complesso immobiliare (il sottoscritto non ha potuto visionare di persona il terrazzo poichè, come ampiamente specificato risulta attualmente inaccessibile) risulterebbe che il confine tra i due terrazzi è stato realizzato conformemente a quanto riportato nella planimetria catastale. Quindi la pianta copertura in progetto andrebbe modificata e riportata allo stato attuale.

Infine il vano denominato studio viene utilizzato come camera da letto. In catasto risulta ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	65,50 mq	1,00	65,50 mq	2,70 m	2
Terrazzo	41,00 mq	41,00 mq	0,30	12,30 mq	0,00 m	2
Terrazzo	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				82,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terrazzo al piano terzo non è stato visitato poichè attualmente non accessibile. L'accesso infatti dovrebbe avvenire dalla scala interna posizionata nel soggiorno che, al momento del sopralluogo, risultava non presente e la porzione di solaio tombato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata alla presente relazione ed aggiornata al 09/05/2022.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1561	20		A3	2	5 vani	Totale: 78 m ² Totale: escluse aree scoperte: 67 mq	374,43 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano difformità nelle distribuzioni interne:

- non è stata realizzata la scala interna di collegamento al terrazzo sovrastante;
- non è stato realizzato il wc nella zona giorno.

Tali difformità possono essere facilmente regolarizzate con una pratica DOCFA.



La mancata realizzazione della scala ubicata nel soggiorno comporta l'impossibilità di accedere al terrazzo di pertinenza al piano terzo. Tale accesso deve essere garantito col ripristino dello stato concessionato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).

PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio all'interno del quale è inserito il bene in esame, dal punto di vista architettonico, si presenta di normale fattura, in linea con le tipologie edilizie edificate a Valledoria negli anni 2000. Si può definire di tipo medio, verificata la qualità dei materiali utilizzati.

La struttura portante del caseggiato è costituita da muratura in blocchi di cls e pilastri in c.a., le tramezzature sono in laterizio forato, gli intonaci interni ed esterni al civile. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità così come i battiscopa, il bagno è dotato di lavabo, doccia, WC e bidet, rivestito in gres. E' presente anche un rivestimento nell'angolo cottura del soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario realizzati sottotraccia ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore: mancano ancora installati gli split a parete e



l'unità esterna.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di rete comunale così come lo scarico fognario, l'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2021
- Scadenza contratto: 30/09/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2004	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol. 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	30/04/2004	7622	5441
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5586	4250



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2004	**** Omissis ****	2. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	20/10/2004	55557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	05/11/2004	19566	14185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	1. Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Papaccio Fabio	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	19/11/2004	20563	14775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAPACCIO FABIO	28/10/2004	55672	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conseravtoria RR.II. di Sassari	22/05/2020	5587	4251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2006	**** Omissis ****	3. Successione n. 11 Vol 1269 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 29/04/2006	**** Omissis ****		11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	5060	7923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		3. Successione n. 98 Vol. 1201 per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/10/1996	33036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	29/04/2006	7922	5059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particella 1419 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 28/10/2004 Rep 55672, trascritto a Sassari il 19/11/2004 RP 14775 RG 20563, dalla S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 12/05/1949, titolare della piena proprietà.

2. Al Sig. **** Omissis **** la piena proprietà del Foglio 9 Particelle 25 e 916 è pervenuta per atto di permuta Notaio **** Omissis **** del 20/10/2004 Rep 5557, trascritto a Sassari il 05/11/2004 RP 14185 RG 19566, dal Sig. **** Omissis **** nato a Sedini il 21/11/1951, titolare della piena proprietà.

3. Ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** la piena proprietà è pervenuta per successione in morte della S.ra **** Omissis **** nata a Sedini il 14/01/1910 titolare della piena proprietà, deceduta il 03/06/1996, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 30/04/2004 RP 5441 RG 7622, successione n. 11 Vol. 1269 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5060 RG 7923 e successione n. 98 Vol. 1201 trascritta a Sassari il 29/04/2006 RP 5059 RG 7922, devoluta per testamento registrato a Sassari il 11/10/1996 rep n. 33036.



4. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 20/10/2004 REP. N. 55557, TRASCritto AI NN. 14185/19566 IN DATA 05/11/2004 CON IL QUALE IL SIGNOR **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** I TERRENI SITI IN COMUNE DI VALLEDORIA NCT FG. 9 PART. 25 e 916
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07/2002
REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SASSARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis **** DECEDUTA IL 03/06/1996 A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

5. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN VIRTU':

- DELL' ATTO DI PERMUTA A ROGITO NOTAIO **** Omissis **** IN DATA 28/10/2004 REP. N. 55672, TRASCritto AI NN. 14775/20563 IN DATA 19/11/2004 CON IL QUALE LA SIGNORA **** Omissis **** CEDE AL SIGNOR **** Omissis **** IL TERRENO SITO IN COMUNE DI VALLEDORIA (SS) NCT FG. 9 PART. 1419
- DELLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IL 30/07 /2002 REPERTORIO N. 11/1269, TRASCritTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI SAS SARI AI NN. 5441/7622 IN DATA 30/04/2004, E AI NN. 5060/7923 IN DATA 29/04/2006 E PRESENTATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI SASSARI IN DATA 07/01/2000 REPERTORIO N. 98/1201 TRASCritTA AI NN. 5059/7922 IN DATA 29/04/2006, SUCCESSIONE IN MORTE DI **** Omissis ****, CODICE FISCAL E CNTMDL10A54I565N, DECEDUTA IL 03/06/1996; A FAVORE DEI FIGLI **** Omissis **** E **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a far data a tutto il 24 Gennaio 2018, a firma del Dr. **** Omissis ****, Notaio in Bologna.

Poichè dalla relazione notarile sostituiva è emerso che non sussisteva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento con particolare riferimento al contratto di permuta, atteso il fatto che **** Omissis **** e **** Omissis **** risultavano titolari del diritto di proprietà dell'immobile permutato (Foglio 9 Mappale 1419 e Foglio 9 Mappali 25 e 916) in virtù di successione di **** Omissis **** riguardo alla quale non sussisteva accettazione dell'eredità, è stato disposto dal Giudice che il creditore procedente provvedesse alla ricostituzione della continuità delle trascrizioni con integrazione dell'accettazione tacita di eredità.

Pertanto, sempre nel fascicolo telematico, è presente l'accettazione tacita di eredità integrata in data 25/05/2020.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 24/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2007
Reg. gen. 11513 - Reg. part. 2142



Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Fabio Papaccio
Data: 18/06/2007
N° repertorio: 65963
N° raccolta: 24144

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, oltre ad altro. Tale ipoteca porta un'annotazione per frazionamento in quota in data 17/10/2007 RP 3059 RG 17908 in forza di atto a rogito notaio **** Omissis **** del 31/07/2007 Rep n. 66322/24425 così suddivisa: - Foglio 9 Particella 1561 Sub 1: Capitale €. 75.000,00 Ipoteca €. 130.000,00; - (...) seguono quote altre porzioni immobiliari di cui alla presente relazione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 27/07/2017
Reg. gen. 9913 - Reg. part. 7381

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 12/07/2017 Rep. 2239. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Sassari- Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/11/2017
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 11822

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del 13/11/2017 Rep. 3454. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017. In particolare ricade nel comparto B_52.

Di seguito si riporta integralmente l'art 23 delle N.T.A. del PUC

Art. 23 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
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 2,50 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 non risulta agibile.

Il fabbricato ubicato in Via Eleonora d'Arborea è stato edificato in forza delle sottoelencate Concessioni Edilizie:

- n. 81/2004 del 19/11/2004 con la quale si autorizzavano i lavori di "Costruzione di unità residenziali";
- n. 63/2005 del 18/11/2005 inerente la "variante in corso d'opera alla realizzazione di unità abitative" di cui alla precedente concessione edilizia;
- n. 33/2007 del 14/05/2007 per lavori di "realizzazione di unità abitative, III proposta di variante alla CE n. 81/2004 e alla CE n. 63/2005". Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

In data 30/05/2007 è stata inoltre protocollata una "Richiesta del Certificato di Agibilità" ai sensi dell'art 24/25 del DPR 06/06/2001 n. 380. Tale richiesta è relativa agli alloggi posti al piano terra e primo. Pertanto l'appartamento in questione, ubicato al piano secondo, è sprovvisto di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione relativamente alla presenza della scala che dal soggiorno dovrebbe condurre al terrazzo sovrastante, nonché alla mancata realizzazione del wc nel soggiorno.

Relativamente al solo accesso al terrazzo esso deve essere garantito con il ripristino dello stato dei luoghi così come previsto in progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine, non meno importante, la situazione attuale del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea n. 5
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 5. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e piccola porzione di veranda fronte strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.230,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è



emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	69,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 76.230,00	100,00%	€ 76.230,00
				Valore di stima:	€ 76.230,00

Valore di stima: € 76.230,00

Valore finale di stima: € 76.230,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi attraversa il primo cancelletto pedonale e si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene, poco prima del vano scala A che conduce ai piani superiori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, un locale di sgombero, una veranda fronte ingresso principale ed un'area cortilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.415,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato



conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonché il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	67,65 mq	1.100,00 €/mq	€ 74.415,00	100,00%	€ 74.415,00
				Valore di stima:	€ 74.415,00

Valore di stima: € 74.415,00

Valore finale di stima: € 74.415,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal secondo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Ci si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene e si accede all'immobile. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, veranda ed un piccolo cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.085,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare



situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	47,35 mq	1.100,00 €/mq	€ 52.085,00	100,00%	€ 52.085,00
				Valore di stima:	€ 52.085,00

Valore di stima: € 52.085,00

Valore finale di stima: € 52.085,00

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea**
 Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal terzo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Si percorre l'area condominiale comune adibita a parcheggio e si giunge all'immobile. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale di sgombero, bagno ed ampia veranda.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 8, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 67.320,00
 Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
 Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.
 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
 Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	61,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 67.320,00	100,00%	€ 67.320,00
				Valore di stima:	€ 67.320,00

Valore di stima: € 67.320,00

Valore finale di stima: € 67.320,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova immediatamente sulla sinistra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda e ampio terrazzo vivibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 10, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.620,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, considerata la godibilità del terrazzo, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	78,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 94.620,00	100,00%	€ 94.620,00
				Valore di stima:	€ 94.620,00



Valore di stima: € 94.620,00

Valore finale di stima: € 94.620,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.360,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonché il taglio e la consistenza, considerata la godibilità della veranda, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	65,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 78.360,00	100,00%	€ 78.360,00
				Valore di stima:	€ 78.360,00

Valore di stima: € 78.360,00

Valore finale di stima: € 78.360,00



LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea**
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 14, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.030,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	57,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 63.030,00	100,00%	€ 63.030,00
				Valore di stima:	€ 63.030,00

Valore di stima: € 63.030,00

Valore finale di stima: € 63.030,00



LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla sinistra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e ampia veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.900,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	49,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 53.900,00	100,00%	€ 53.900,00
				Valore di stima:	€ 53.900,00

Valore di stima: € 53.900,00

Valore finale di stima: € 53.900,00



LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.552,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonché il taglio e la consistenza, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	52,32 mq	1.100,00 €/mq	€ 57.552,00	100,00%	€ 57.552,00
				Valore di stima:	€ 57.552,00

Valore di stima: € 57.552,00

Valore finale di stima: € 57.552,00



LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, dispensa, veranda e ampio terrazzo vivibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.712,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, considerata la godibilità del terrazzo, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	89,76 mq	1.200,00 €/mq	€ 107.712,00	100,00%	€ 107.712,00
				Valore di stima:	€ 107.712,00

Valore di stima: € 107.712,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri edili	6000,00	€

Valore finale di stima: € 101.712,00



A parere del sottoscritto, poichè deve essere garantito al futuro acquirente il diritto di accesso al lastrico solare di pertinenza attualmente impedito, è necessario ripristinare il varco nel solaio e prevedere il posizionamento di una scala che permetta, dal soggiorno, l'accesso al terrazzo sovrastante.

Gli oneri previsti includono pertanto il taglio del solaio secondo gli elaborati di progetto, il rinforzo strutturale dello stesso laddove necessario, la finitura delle spallette e il posizionamento di una scala in legno.

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
 Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova di fronte per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con bagno uso esclusivo, bagno e ampio terrazzo vivibile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 18, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 92.880,00
 Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
 Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
 Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonché il taglio e la consistenza, considerata la godibilità del terrazzo, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	77,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 92.880,00	100,00%	€ 92.880,00
Valore di stima:					€ 92.880,00



Valore di stima: € 92.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri edili	6000,00	€

Valore finale di stima: € 86.880,00

A parere del sottoscritto, poichè deve essere garantito al futuro acquirente il diritto di accesso al lastrico solare di pertinenza attualmente impedito, è necessario ripristinare il varco nel solaio e prevedere il posizionamento di una scala che permetta, dal soggiorno, l'accesso al terrazzo sovrastante.

Gli oneri previsti includono pertanto il taglio del solaio secondo gli elaborati di progetto, il rinforzo strutturale dello stesso laddove necessario, la finitura delle spallette e il posizionamento di una scala in legno.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla sinistra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e ampio terrazzo vivibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 20, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.120,00
Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Valledoria, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato ovvero abitazioni di tipo civile, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 900,00 e € 1400,00 per mq di superficie commerciale. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Valledoria, nel 2° semestre dell'anno 2021, per le abitazioni di tipo civile ubicate nel centro urbano in stato conservativo normale indica un prezzo che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1400,00 per mq di superficie lorda.
Pertanto, considerate le caratteristiche della zona, i servizi presenti, lo stato dell'edificio, la particolare situazione in cui versa attualmente il mercato immobiliare a Valledoria in cui si registra una massiccia offerta a fronte di una bassissima richiesta, la domanda di immobili simili, nonchè il taglio e la consistenza, considerata la godibilità del terrazzo, si ritiene opportuno assegnare al bene in questione un valore pari a € 1.200,00 per mq di superficie lorda.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea	82,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 99.120,00	100,00%	€ 99.120,00
				Valore di stima:	€ 99.120,00

Valore di stima: € 99.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri edili	6000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 92.520,00

A parere del sottoscritto, poichè deve essere garantito al futuro acquirente il diritto di accesso al lastrico solare di pertinenza attualmente impedito, è necessario ripristinare il varco nel solaio e prevedere il posizionamento di una scala che permetta, dal soggiorno, l'accesso al terrazzo sovrastante.

Gli oneri previsti includono pertanto il taglio del solaio secondo gli elaborati di progetto, il rinforzo strutturale dello stesso laddove necessario, la finitura delle spallette e il posizionamento di una scala in legno.

Gli oneri di regolarizzazione catastale riguardano invece la predisposizione di una pratica DOCFA che tenga conto delle modifiche interne apportate (mancata realizzazione del wc).

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 25/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 5. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e piccola porzione di veranda fronte strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 76.230,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi attraversa il primo cancelletto pedonale e si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene, poco prima del vano scala A che conduce ai piani superiori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, un locale di sgombero, una veranda fronte ingresso principale ed un'area cortilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 74.415,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal secondo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Ci si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene e si accede all'immobile. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, veranda ed un piccolo cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 52.085,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal terzo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Si percorre l'area condominiale comune adibita a parcheggio e si giunge all'immobile. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale di sgombero, bagno ed ampia veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 67.320,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova immediatamente sulla sinistra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda e ampio terrazzo vivibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 94.620,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 78.360,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 63.030,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla sinistra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e ampia veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 53.900,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 57.552,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, dispensa, veranda e ampio terrazzo vivibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 101.712,00



LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova di fronte per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con bagno uso esclusivo, bagno e ampio terrazzo vivibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 18, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 86.880,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea
Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla sinistra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e ampio terrazzo vivibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 20, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona urbanistica ZONA "B" di Completamento Residenziale del Puc adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 17.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 92.520,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.230,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	69,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 5. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e piccola porzione di veranda fronte strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.415,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	67,65 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi attraversa il primo cancelletto pedonale e si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene, poco prima del vano scala A che conduce ai piani superiori. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, un locale di sgombero, una veranda fronte ingresso principale ed un'area cortilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.085,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	47,35 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal secondo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Ci si immette nell'area cortilizia di pertinenza del bene e si accede all'immobile. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, veranda ed un piccolo cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.320,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	61,20 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile gode di accesso esclusivo dal terzo cancelletto pedonale ubicato al civico 7 di Via Eleonora d'Arborea. Si percorre l'area condominiale comune adibita a parcheggio e si giunge all'immobile. Si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale di sgombero, bagno ed ampia veranda.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.620,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	78,85 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova immediatamente sulla sinistra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda e ampio terrazzo vivibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.360,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	65,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e veranda.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.030,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	57,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.900,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla sinistra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e ampia veranda.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.552,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	52,32 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. Risulta essere il primo appartamento sulla destra per chi sale la scala B. Si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, bagno e veranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.712,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	89,76 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla destra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, dispensa, veranda e ampio terrazzo vivibile.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.880,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	77,40 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova di fronte per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una con bagno uso esclusivo, bagno e ampio terrazzo vivibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.520,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Eleonora d'Arborea		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1561, Sub. 20, Categoria A3	Superficie	82,60 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (02/08/2022) l'immobile versava in normali condizioni di conservazione e non necessita di interventi urgenti di manutenzione e/o ripristini, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione. Il servizio igienico dell'immobile, gli infissi interni ed esterni e le finiture nel suo complesso sono in buono stato. La dotazione impiantistica risulta a norma (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e di riscaldamento a pompe di calore solo predisposto).		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare edificato nel 2005 e ubicato in Via Eleonora d'Arborea con ingresso indipendente dal civico 7. L'immobile si trova sulla sinistra per chi sale la scala A. Si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e ampio terrazzo vivibile.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

