

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Floris Giovannangela, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	9
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	10
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	10
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	11
Lotto 1 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	13
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	14
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	14
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	15
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	15
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	15

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	16
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	17
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	17
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	17
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	20
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	21
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	21
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	22
Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	26
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	26
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	27
Stato conservativo .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	28

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	28
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	28
Parti Comuni.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	29
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	31
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	31
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	31
Stato di occupazione.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	33
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	33
Provenienze Ventennali .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	33

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	36
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	37
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
Normativa urbanistica .....	38
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
Regolarità edilizia .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	39
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30 .....	42

<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	43
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	43
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30.....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	51
<b>Lotto 1</b> .....	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2019 del R.G.E.....	55
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.563.000,00</b> .....	55

## INCARICO

---

All'udienza del 26/05/2022, il sottoscritto Arch. Floris Giovannangela, con studio in Via XX Settembre, 100 - 07041 - Alghero (SS), email giovannangelafloris@gmail.com, PEC giovannangela.floris@archiworldpec.it, Tel. 3355261334, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è costituito da una COMUNITÀ ALLOGGIO ubicata al piano terra, primo e secondo di un stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria, in una zona centrale, residenziale, ben servita e facilmente accessibile.

Lo stabile ha l'affaccio principale su strada interna di altra proprietà perpendicolare a Via IV Novembre, e affaccio secondario su due corti retrostanti. E' composto da tre piani fuori terra destinati in parte a comunità alloggio e in parte ad abitazioni e da un piano interrato destinato a deposito-cantina. L'accesso allo stabile avviene tramite tre ingressi posti nel cortile di pertinenza (in parte sede dei posti auto) che prospetta la strada interna di altra proprietà.

Si precisa che una parte del cortile di pertinenza (Bene 8), su cui si affacciano gli ingressi allo stabile, si sviluppa lungo la strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente.

La comunità alloggio è accessibile dal primo ingresso con vano scala tramite una bussola in alluminio e vetro (non autorizzata) e dal secondo ingresso con vano ascensore tramite una rampa pedonale e viene di seguito descritta:

#### PIANO TERRA

a sinistra dell'atrio d'ingresso trova spazio una zona composta di soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, spogliatoi

e servizio igienico, a destra invece si trova la zona composta di soggiorno-pranzo, servizio igienico con antibagno, sala, un corridoio di distribuzione che conduce a tre bilocali composti ciascuno da due camere e servizio igienico. Sono presenti due corti interne di pertinenza e uso esclusivo della comunità alloggio accessibili dalle zone pranzo e dai bilocali. L'atrio di ingresso principale consente l'accesso ai piani superiori attraverso vano scala.

#### PIANO PRIMO

sono presenti un ufficio e una zona soggiorno pranzo entrambe con balcone e due camere con servizio igienico, una seconda zona soggiorno pranzo con servizio igienico dotato di antibagno, una grande sala con balcone. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 5. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 4 e 5.

#### PIANO SECONDO

sono presenti una sala ricreativa con balcone, una camera con servizio igienico e balcone, un bilocale composto da due camere e servizio igienico, e una sala per funzioni religiose. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 7. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 6 e 7.

Tutti i locali ad eccezione dei disimpegni sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada interna e sulle corti retrostanti. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

#### COMUNITÀ ALLOGGIO/CORTI:

- superficie netta mq 702,90 oltre balconi e corti mq 156,61
- superficie lorda mq 835,45 oltre balconi e corti mq 168,35
- superficie commerciale mq 864,66.

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è costituito da un ampio vano destinato a CANTINE-DEPOSITI ubicato al piano interrato dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1.

L'accesso alle cantine avviene attraverso le due scale interne allo stabile (attualmente murate), il vano ascensore e anche attraverso una scala esterna.

Il piano interrato, allo stato "rustico" privo di finiture e impianti, si estende in parte sia sotto lo stabile che sotto le due corti interne (in difformità rispetto a quanto concessionato) e comprende dieci cantine tutte comunicanti tra loro, aerate e illuminate attraverso bocche di lupo e lucernari posti in una delle due corti interne (Bene 1); l'altezza netta degli ambienti è di cm 258 (rustico).

#### CANTINE - DEPOSITO:

- superficie netta mq 359,95
- superficie lorda mq 413,70
- superficie commerciale mq 413,70.



Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano terra dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1.

L'appartamento ha accesso indipendente dal cortile di pertinenza del fabbricato nel quale si apre il portoncino di ingresso e risulta così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia.

Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre che si affacciano sulla corte di ingresso prospiciente Via IV Novembre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

APPARTAMENTO:

- superficie netta mq 40,77
- superficie lorda mq 49,00
- superficie commerciale mq 49,00.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1.

L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo.

L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1.

Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

APPARTAMENTO:

- superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86
- superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36
- superficie commerciale mq 53,09.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1.

L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo.

L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1.

Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

**APPARTAMENTO:**

- superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06
- superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52
- superficie commerciale mq 43,13.

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1.

L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo.

L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: ingresso, soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1.

Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

**APPARTAMENTO:**

- superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86
- superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36
- superficie commerciale mq 53,09.

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1.

L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo.

L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1.

Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270.

**APPARTAMENTO:**

- superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06
- superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52
- superficie commerciale mq 43,13.

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.

## **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Il bene in oggetto è costituito dal cortile di pertinenza del fabbricato, come meglio descritto al Bene 1, sul quale insistono quattro aree destinate a POSTI AUTO SCOPERTI con relative aree di manovra oltre ai camminamenti pedonali che consentono l'accesso allo stabile.

I posti auto all'interno del cortile, privo di recinzioni e di libero accesso dalla via pubblica (Via IV Novembre), non sono identificabili in quanto non risultano delimitati a terra da segni evidenti.

L'unica area autonoma ed accessibile è quella con affaccio su Via IV Novembre. Mentre le altre presentano accesso dalla strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente.

Vengono di seguito descritte:

- La prima area è posta di fronte al prospetto laterale del fabbricato, prospiciente la Via IV Novembre, ed è accessibile dalla stessa. Tutti i posti auto risultano utilizzabili grazie all'accesso autonomo dalla via pubblica e allo spazio di manovra di pertinenza.

- La seconda area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a sinistra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo del fabbricato, di fronte all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 3, impedendo di fatto l'accesso allo stesso.

- La terza area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (al centro per chi guarda il prospetto) e non risulta utilizzabile in quanto ricade in parte sulla porzione di suolo occupata dalla scala esterna che conduce alle cantine (Bene 2) e in parte sulla porzione di suolo occupata dalla bussola prospiciente l'ingresso principale la struttura assistenziale (Bene 1).

- La quarta area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a destra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo dell'ultimo vano scala limitando fortemente lo spazio di accessibilità, anche a causa del vano ascensore edificato in un secondo tempo.

POSTI AUTO SCOPERTI-AREE DI MANOVRA/CAMMINAMENTI:

- superficie netta mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23

- superficie lorda mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23

- superficie commerciale mq 393,23.

Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, oneri amministrativi e onorari professionali.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Risulta in atti relazione notarile sostitutiva del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Messina, datata 09/05/2019, attestante alla stessa data le risultanze catastali e quelle dei registri immobiliari riferibili all'ultimo ventennio. E' stato necessario integrare la documentazione con ulteriori visure catastali aggiornate al 13/08/2022 e ipotecarie aggiornate al 22/11/2023 utilizzate per la verifica di una eventuale servitù di passaggio e diritto di superficie sulla strada interna di altra proprietà a favore del bene oggetto della presente.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

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

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

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

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

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

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

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

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

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

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

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

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

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

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

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

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

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

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

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

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

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

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

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**

#### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Comunità alloggio	282,40 mq	338,65 mq	1	338,65 mq	2,70 m	Terra
Corti interne	119,85 mq	128,75 mq	0,15	19,31 mq	0,00 m	Terra
Comunità alloggio	210,00 mq	248,40 mq	1	248,40 mq	2,70 m	Primo
Balconi scoperti	18,38 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	0,00 m	Primo
Comunità alloggio	210,50 mq	248,40 mq	1	248,40 mq	2,70 m	Secondo
Balconi scoperti	18,38 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>864,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>864,66 mq</b>	
--	------------------	--

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine - Depositi	359,95 mq	413,70 mq	1	413,70 mq	2,58 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>413,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>413,70 mq</b>		

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,77 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,00 mq</b>		

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,10 mq	52,25 mq	1	52,25 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	2,86 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,09 mq</b>		



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	41,75 mq	1	41,75 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,06 mq	5,52 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,13 mq</b>		

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,10 mq	52,25 mq	1	52,25 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	2,86 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,09 mq</b>		

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	41,75 mq	1	41,75 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	5,06 mq	5,52 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,13 mq</b>		

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Posti auto scoperti	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	Terra
Posti auto scoperti	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	Terra
Posti auto scoperti	48,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	Terra
Posti auto scoperti	83,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile - Area di manovra	176,23 mq	176,23 mq	1	176,23 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>393,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>393,23 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>16/04/2009</b> al <b>06/06/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 32 Categoria B2 Cl.U, Cons. 3.819 mc Rendita € 2.366,83 Piano S1-T-1-2
Dal <b>06/06/2012</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 37 Categoria B2 Cl.U, Cons. 2.395 mc Rendita € 1.484,30 Piano T-1-2
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>13/08/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 37 Categoria B2 Cl.U, Cons. 2.395 mc Superficie catastale 832 mq Rendita € 1.484,30 Piano T-1-2

Errata sede legale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a tre lotti di terreno censiti al CT di Valledoria (Sezione Sedini) al foglio 9 particelle 133, 718 e 791 della consistenza ciascuno di 3 are 33 ca. Le particelle sono state soppresse originando la particella 1643 di 9 are 99 ca passata all'urbano e sulla quale è stato costruito il complesso edilizio attualmente censito al foglio 9 particella 1643 subalterni 16-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43.

- Il 29/09/2008 il fabbricato è stato accatastato con destinazione residenziale (diciotto abitazioni di tipo economico e tre magazzini) - COSTITUZIONE del 29/09/2008 Pratica n. SS0269960 in atti dal 29/09/2008 COSTITUZIONE (n. 7444.1/2008).

-Il 16/04/2009 è stata effettuata una variazione della destinazione (casa di cura, un'abitazione di tipo economico e quattro posti auto scoperti) - VARIAZIONE del 16/04/2009 Pratica n. SS0108747 in atti dal

16/04/2009 FUS-DIV-VDE-VSI-RST (n. 11163.1/2009).

- Il 06/06/2012 è stata effettuata una variazione della destinazione (casa di cura, cinque abitazioni di tipo economico, un magazzino e quattro posti auto scoperti) - VARIAZIONE del 06/06/2012 Pratica n. SS0128693 in atti dal 06/06/2012 DIVISIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.13374.1/2012).

Nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico sono indicati i seguenti BCNC: Sub 31 (corte a tutti i sub) e sub 42 (scala ai sub 38, 39, 40, 41 e 43).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 16/04/2009 al 06/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 32 Categoria B2 Cl.U, Cons. 3.819 mq Rendita € 2.366,83 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 43 Categoria C2 Cl.U, Cons. 292 mq Rendita € 1.206,44 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 43 Categoria C2 Cl.U, Cons. 292 mq Superficie catastale 326 mq Rendita € 1.206,44 Piano S1

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 29/09/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 187,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 50 Totale: escluse aree scoperte: 50 mq Rendita € 187,22 Piano T

Errata sede legale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a tre appezzamenti di terreno censiti al CT di Valledoria (Sezione Sedini) al foglio 9 particelle 133, 718 e 791 della consistenza ciascuna di 3 are 33 ca. Le particelle sono state soppresse originando la particella 1643 di 9 are 99 ca passata all'urbano e sulla quale è stato costruito un complesso edilizio attualmente censito al foglio 9 particella 1643 subalterni 16-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43.

Nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico sono indicati i seguenti BCNC: Sub 31 (corte a tutti i sub) e sub 42 (scala ai sub 38, 39, 40, 41 e 43).

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 16/04/2009 al 06/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 32 Categoria B2 Cl.U, Cons. 3.819 mq Superficie catastale Totale: 50 Totale: escluse aree scoperte: 50, Total mq Rendita € 2.366,83 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 38 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 187,22 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 38 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 187,22 Piano 1

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 16/04/2009 al 06/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 32 Categoria B2 Cl.U, Cons. 3.819 mq Rendita € 2.366,83 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 39 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 187,22 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 39 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani

		Superficie catastale Totale: 46 mq Totale: escluse aree scoperte: 45 mq Rendita € 187,22 Piano 1
--	--	---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2009 al 06/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 32 Categoria B2 Cl.U, Cons. 3.819 mq Superficie catastale Totale: 50 Totale: escluse aree scoperte: 50, Total mq Rendita € 2.366,83 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 187,22 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 40 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 187,22 Piano 2

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2009 al 06/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 32 Categoria B2 Cl.U, Cons. 3.819 mq Rendita € 2.366,83 Piano S1-T-1-2
Dal 06/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 41 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 187,22 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 41 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 46 mq Totale: escluse aree scoperte: 45 mq

		Rendita € 187,22 Piano 2
--	--	-----------------------------

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1634, Sub. 36 Categoria C6 Cl.1, Cons. 83 mq Rendita € 218,62 Piano T
Dal 16/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1634, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 48 mq Rendita € 126,43 Piano T
Dal 16/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1634, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 28,97 Piano T
Dal 16/04/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 197,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1634, Sub. 36 Categoria C6 Cl.1, Cons. 83 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 218,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1634, Sub. 35 Categoria C6 Cl.1, Cons. 48 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 126,43 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1643, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 mq Superficie catastale Totale: 75 mq Rendita € 197,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/08/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1634, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 28,97

		Piano T
--	--	---------

Errata sede legale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* anziché \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a tre appezzamenti di terreno censiti al CT di Valledoria (Sezione Sedini) al foglio 9 particelle 133, 718 e 791 della consistenza ciascuna di 3 are 33 ca. Le particelle sono state soppresse originando la particella 1643 di 9 are 99 ca passata all'urbano e sulla quale è stato costruito un complesso edilizio attualmente censito al foglio 9 particella 1643 subalterni 16-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43.

Nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico sono indicati i seguenti BCNC: Sub 31 (corte a tutti i sub) e sub 42 (scala ai sub 38, 39, 40, 41 e 43).

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	37		B2	U	2.395 mc	832 mq	1484,3 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi, la visura e la planimetria catastale; infatti si è rilevato al primo e secondo piano che:

- il bene è collegato attraverso due porte tagliafuoco al vano scala che conduce agli appartamenti di cui ai Beni 4, 5, 6 e 7;
- i balconi dei bilocali che affacciano sulla seconda corte interna sono collegati ai balconi degli appartamenti di cui ai Beni 5 e 7 (un unico balcone per piano).

Si rileva inoltre che l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico del piano terra non risultano coerenti allo stato di fatto accertato:

- la superficie reale del lotto è pari a 921 mq contro una superficie catastale di 999 mq (secondo i dati reperiti nelle concessioni edilizie risulta una traslazione dei confini con una conseguente diminuzione della superficie del lotto)
- le corti interne (Sub 31), attualmente indicate come BCNC a tutti i subalterni, in realtà sono di pertinenza ad uso esclusivo della struttura assistenziale.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	43		C2	U	292 mq	326 mq	1206,44 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale; infatti si è rilevato che il piano interrato si estende oltre che sotto il fabbricato anche sotto le due corti interne e comprende un totale di dieci cantine anziché otto.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	16		A3	2	2,5 vani	Totale: 50 Totale: escluse aree scoperte: 50 mq	187,22 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale che è sostanzialmente conforme allo stato di fatto accertato con la sola eccezione della presenza di un tramezzo che separa il soggiorno-pranzo dal disimpegno.

Si rileva inoltre che nell'elaborato planimetrico del piano terra, non aggiornato, l'appartamento (Sub 16) non risulta rappresentato graficamente.



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	38		A3	2	2,5 vani	Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte: 55 mq	187,22 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale.

Si rileva che l'elaborato planimetrico presenta una errata rappresentazione grafica. Nell'elenco subalterni il vano scala (subalterno 42) è indicato come BCNC ai subalterni 38, 39, 40, 41 (appartamenti) e 43 (cantine); attualmente il suddetto vano scala consente l'accesso anche al subalterno 37 (struttura assistenziale).

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	39		A3	2	2,5 vani	Totale: 46 mq Totale: escluse aree scoperte: 45 mq	187,22 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale; infatti si è rilevato che il balcone del soggiorno-pranzo che affaccia sulla corte interna è collegato al balcone del bilocale della struttura assistenziale di cui al Bene 1 (un unico balcone per piano).

Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

Si rileva che l'elaborato planimetrico presenta una errata rappresentazione grafica. Nell'elenco subalterni il vano scala (subalterno 42) è indicato come BCNC ai subalterni 38, 39, 40, 41 (appartamenti) e 43 (cantine); attualmente il suddetto vano scala consente l'accesso anche al subalterno 37 (struttura assistenziale).

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	40		A3	2	2,5 vani	Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte: 55 mq	187,22 €	2	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale che è sostanzialmente conforme allo stato di fatto accertato con la sola eccezione della presenza di un tramezzo che separa il l'ingresso dal soggiorno-pranzo.

Si rileva che l'elaborato planimetrico presenta una errata rappresentazione grafica. Nell'elenco subalterni il vano scala (subalterno 42) è indicato come BCNC ai subalterni 38, 39, 40, 41 (appartamenti) e 43 (cantine); attualmente il suddetto vano scala consente l'accesso anche al subalterno 37 (struttura assistenziale).

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1643	41		A3	2	2,5 vani	Totale: 46 mq Totale: escluse aree scoperte:	187,22 €	2	

								45 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato effettivo dei luoghi e la planimetria catastale; infatti si è rilevato che il balcone del soggiorno-pranzo che affaccia sulla corte interna è collegato al balcone del bilocale della struttura assistenziale di cui al Bene 1 (un unico balcone per piano).

Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

Si rileva che l'elaborato planimetrico presenta una errata rappresentazione grafica. Nell'elenco subalterni il vano scala (subalterno 42) è indicato come BCNC ai subalterni 38, 39, 40, 41 (appartamenti) e 43 (cantine); attualmente il suddetto vano scala consente l'accesso anche al subalterno 37 (struttura assistenziale).

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	9	1643	33		C6	1	75 mq	75 mq	197,54 €	T	
	9	1634	34		C6	1	11 mq	11 mq	28,97 €	T	
	9	1634	35		C6	1	48 mq	48 mq	126,43 €	T	
	9	1634	36		C6	1	83 mq	83 mq	218,62 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale; alcuni posti auto rappresentati nell'elaborato planimetrico non corrispondono allo stato di fatto accertato, risultando modificata la superficie ad essi destinata (a seguito del cambio di destinazione d'uso del fabbricato), rendendoli di fatto non utilizzabili.

Per quanto sopra, si rende necessario presentare pratica completa di accatastamento per l'aggiornamento dei dati censuari.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il piano interrato destinato a cantine risulta allo stato "rustico" privo di finiture e impianti.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione..

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al sopralluogo il bene è apparso in discreto stato di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica composto da diverse unità immobiliari nel quale insistono parti comuni. Al predetto immobile spettano i diritti alla comproprietà delle parti comuni del corpo di fabbrica di cui fa parte, così come individuate e disciplinate dall'art. 1117 del codice civile.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

---

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

L'edificio è stato edificato tra il 2007 e il 2009 con la conseguente tipologia costruttiva, impiantistica ed estetica del periodo. Nel complesso l'intero fabbricato si trova in discrete condizioni manutentive.

La facciata principale dell'immobile prospetta su strada interna ed è orientata a nord, la facciata retrostante su due corti interne ed è orientata a sud, una facciata laterale su cortile prospiciente Via IV Novembre orientata a est e l'altra facciata laterale prospetta su confine con altra proprietà. La struttura verticale è in muratura portante, i solai sono in latero-cemento, la copertura a falde inclinate è rivestita con tegole di laterizio.

I tramezzi sono in laterizi forati, le pareti esterne ed interne e i solai sono intonacati al civile e tinteggiati. Le scale interne sono in muratura rivestita in lastre di granito con ringhiera in ferro; il vano ascensore ha dimensioni di 2,90 m e 2,10 m (vano esterno). I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici e l'angolo cottura della cucina in piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono dotati di wc, lavello e doccia (privi di bidet); alcuni servizi igienici sono dotati di sanitari per diversamente abili. Le porte sono in legno laccato bianco del tipo a battente, la bussola di ingresso (non autorizzata) è in PVC e vetro.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in PVC verniciato bianco, le finestre e portafinestre sono in PVC verniciato bianco e vetro camera; le soglie e i davanzali sono in lastre di granito. I parapetti dei balconi sono in parte in muratura con fioriere e in parte in ferro a disegno semplice.

La struttura non è dotata di un impianto di riscaldamento centralizzato; è presente invece impianto di climatizzazione con unità esterne (quasi tutte posizionate nelle corti retrostanti) e terminali interni (in alcuni vani è presente la sola predisposizione). L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici collocati nei servizi igienici (non tutti i servizi ne sono provvisti).

Le due corti retrostanti corrispondono al solaio di copertura delle cantine interrato (Bene 2) e risultano pavimentate in mattonelle di cemento; nella prima corte sono presenti quattro lucernari che illuminano le

cantine sottostanti mentre la seconda risulta in parte ad una quota inferiore per permettere l'apertura di una bocca di lupo nelle suddette cantine.

La struttura è collegata alla pubblica rete idrica e fognaria; è presente una cisterna idrica interrata. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente impianto citofonico, telefonico e TV.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dello stabile vale quanto specificato per il Bene 1.

Il piano interrato risulta allo stato "rustico" privo di finiture e impianti; si estende in parte sia sotto lo stabile che sotto le due corti interne (in difformità rispetto a quanto concesso) e comprende dieci cantine, tutte comunicanti tra loro, aerate e illuminate da bocche di lupo e da lucernari posti in una delle due corti interne (Bene 1). L'altezza netta degli ambienti è di cm 258 (rustico). L'accesso avviene tramite scala esterna in muratura rivestita in lastre di granito; nel pianerottolo si aprono due ingressi di cui uno provvisto di portone blindato e uno attualmente murato. Risultano murati anche gli ingressi dai due vani scale interni.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dello stabile vale quanto specificato per il Bene 1.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici e l'angolo cottura della cucina in piastrelle di ceramica; il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavello e doccia. Le porte sono in legno laccato bianco del tipo a battente, il portone di ingresso è blindato.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in PVC verniciato bianco, le finestre sono in PVC verniciato bianco e vetro camera; le soglie e i davanzali sono in lastre di granito.

L'unità edilizia è dotata di impianto di climatizzazione con unità esterne (posizionate nella corte laterale) e due terminali interni (soggiorno-cucina e camera). L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente impianto telefonico e TV.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dello stabile vale quanto specificato per il Bene 1.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici e l'angolo cottura della cucina in piastrelle di ceramica; il servizio igienico è dotato di wc, lavello e doccia (privo di bidet). Le porte sono in legno laccato bianco del tipo a battente, il portone di ingresso è blindato.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in PVC verniciato bianco, le finestre e portafinestre sono in PVC verniciato bianco e vetro camera; le soglie e i davanzali sono in lastre di granito. Il parapetto del balcone è in parte in muratura con fioriere e in parte in ferro a disegno semplice.

L'unità edilizia è predisposta per impianto di climatizzazione con predisposizione per unità esterna (nel balcone) e due predisposizioni per terminali interni (soggiorno-cucina e camera). L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente impianto telefonico e TV.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dello stabile vale quanto specificato per il Bene 1.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici e l'angolo cottura della cucina in piastrelle di ceramica; il servizio igienico è dotato di wc, lavello e doccia (privo di bidet). Le porte sono in legno laccato bianco del tipo a battente, il portone di ingresso è blindato.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in PVC verniciato bianco, le finestre e portafinestre sono in PVC verniciato bianco e vetro camera; le soglie e i davanzali sono in lastre di granito. Il parapetto del balcone è in parte in muratura con fioriere e in parte in ferro a disegno semplice.

L'unità edilizia è predisposta per impianto di climatizzazione con predisposizione per unità esterna (nel balcone) e due predisposizioni per terminali interni (soggiorno-cucina e camera). L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente impianto telefonico e TV.

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dello stabile vale quanto specificato per il Bene 1.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici e l'angolo cottura della cucina in piastrelle di ceramica; il servizio igienico è dotato di wc, lavello e doccia (privo di bidet). Le porte sono in legno laccato bianco del tipo a battente, il portone di ingresso è blindato.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in PVC verniciato bianco, le finestre e portafinestre sono in PVC verniciato bianco e vetro camera; le soglie e i davanzali sono in lastre di granito. Il parapetto del balcone è in parte in muratura con fioriere e in parte in ferro a disegno semplice.

L'unità edilizia è predisposta per impianto di climatizzazione con predisposizione per unità esterna (nel balcone) e due predisposizioni per terminali interni (soggiorno-cucina e camera). L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente impianto telefonico e TV.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dello stabile vale quanto specificato per il Bene 1.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici e l'angolo cottura della cucina in piastrelle di ceramica; il servizio igienico è dotato di wc, lavello e doccia (privo di bidet). Le porte sono in legno laccato bianco del tipo a battente, il portone di ingresso è blindato.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in PVC verniciato bianco, le finestre e portafinestre sono in PVC verniciato bianco e vetro camera; le soglie e i davanzali sono in lastre di granito. Il parapetto del balcone è in parte in muratura con fioriere e in parte in ferro a disegno semplice.

L'unità edilizia è predisposta per impianto di climatizzazione con predisposizione per unità esterna (nel balcone) e due predisposizioni per terminali interni (soggiorno-cucina e camera). L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente impianto telefonico e TV.

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

La superficie del cortile di pertinenza del fabbricato è in calcestruzzo, caratterizzata in alcune porzioni da forte pendenza. I posti auto non risultano delimitati a terra da segni evidenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 11/07/2023 alle ore 9:30 alla presenza del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in rappresentanza dell'I.V.G. e del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, marito della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Amministratore Unico della Società esecutata, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>09/10/1979</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Francesco Campus Notaio	09/10/1979	22.650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	29/10/1979	8789	7300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>09/10/1979</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Mario Francesco Campus Notaio	09/10/1979	22.650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	29/10/1979	8789	7300
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/10/1998</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	07/01/2005	367	270
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Sassari	25/03/2003	94	1285
Dal <b>24/11/2004</b>	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Lojacono Notaio	24/11/2004	129934	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	26/09/2007	16630	10648
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/11/2004</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lojacono Vincenzo Notaio	24/11/2004	129934/41317	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Sassari	26/11/2004	21011	15056
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 24/11/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Lojacono Notaio	24/11/2004	129934/41317	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	26/11/2004	21012	15057
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 24/11/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Lojacono Notaio	24/11/2004	129934/41317	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	26/11/2004	21012	15057
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tre appezzamenti di terreno censiti al CT di Valledoria (Sezione Sedini) al foglio 9 particelle 133, 718 e 791 della consistenza ciascuna di 3 are 33 ca. I tre appezzamenti sono pervenuti per l'intera proprietà alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla vendita delle particelle:

- 133 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/1
- 718 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/1
- 719 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà 1/3 ciascuno.

Le particelle sono state soppresse originando la particella 1643 di 9 are 99 ca passata all'urbano e sulla quale è stato costruito un complesso edilizio attualmente censito al foglio 9 particella 1643 subalterni 16-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

##### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Sassari il 26/09/2007  
Reg. gen. 16622 - Reg. part. 3139  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Dott. Mario Faedda Notaio  
Data: 17/09/2007  
N° repertorio: 75496/28822

## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 07/05/2019

Reg. gen. 6172 - Reg. part. 4530

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, e l'area di pertinenza esterna sono ricompresi nel vigente "Piano di Fabbricazione di Valledoria" in ZONA B -Zone di Completamento (B\_38). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 18 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplinano l'attività edilizia.

Inoltre il fabbricato e l'area di pertinenza sono ricompresi nel P.U.C. di Valledoria, adottato con Deliberazione

C.C. n. 51 del 03/10/2022 in ZONA B -Zone di Completamento (B\_45). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 23 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso residenziale e socio sanitaria è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona.

L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

Vale quanto specificato per il Bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

### TITOLI ABILITATIVI

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Valledoria (Prot 6135/2022 del 30/05/2022 ). Dalla ricerca presso l'archivio edilizio risultano rilasciati i seguenti atti o titoli abilitativi (Prot. 9710 del 06/09/2022):

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 15/2006 del 21/03/2006 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Voltura concessione edilizia) con la quale si autorizzava la "Realizzazione di appartamenti da eseguirsi in Valledoria Via IV Novembre su area di edificazione distinta al CT al foglio 9 mappali 133, 718 e 719" su progetto redatto dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (P.E.01/2004);
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 56/2007 del 06/08/2007 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "Variante in corso d'opera alla Concessione n. 15/2006 - Realizzazione di appartamenti da eseguirsi in Valledoria Via IV Novembre su area di edificazione distinta al CT al foglio 9 mappali 133, 718 e 719" su progetto redatto dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (P.E.81/2006);
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 69/2008 del 03/09/2008 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "II° Variante in corso d'opera alla Concessione n. 15/2006 - Realizzazione di appartamenti da eseguirsi in Valledoria Via IV Novembre su area di edificazione distinta al CT al foglio 9 mappali 133, 718 e 719" su progetto redatto dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (P.E.142/2007);
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 09/2009 del 23/02/2009 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "Esecuzione opere interne e cambio di destinazione d'uso degli appartamenti posti al piano terra dell'edificio sito in Via IV Novembre per la realizzazione di una comunità alloggio per anziani" su progetto redatto dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (P.E.148/2008);
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 73/2009 del 01/10/2009 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "Variante in corso d'opera - Esecuzione opere interne e cambio di destinazione d'uso degli appartamenti posti al piano terra dell'edificio sito in Via IV Novembre per la realizzazione di una comunità alloggio per anziani (piano primo e secondo)" su progetto redatto dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (P.E.35/2009);
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' del 10/11/2010 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Esecuzione opere interne e cambio di destinazione d'uso degli appartamenti dell'edificio sito in Via IV Novembre per la realizzazione di una comunità alloggio per anziani ai sensi dell'art. 11 del DPGR n. 4/2008" a far data dal 23/03/2010.
  
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 55/2011 del 07/07/2011 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si autorizzava la "Riorganizzazione degli spazi interni relativi ad una porzione dell'edificio e ripristino della destinazione d'uso iniziale per quattro appartamenti da realizzarsi in Via IV Novembre" su progetto redatto dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (P.E.143/2010);
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 21/06/2012 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Riorganizzazione degli spazi interni relativi ad una porzione dell'edificio e ripristino della destinazione d'uso iniziale per quattro appartamenti da realizzarsi in Via IV Novembre" a far data dal 21/06/2012.

UN ULTERIORE ACCESSO AGLI ATTI E' STATO EFFETTUATO IL il 16/11/2023 PER LA VERIFICA DI UNA EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO E DIRITTO DI SUPERFICIE SULLA STRADA INTERNA DI ALTRA PROPRIETA' A FAVORE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE; AD OGGI LA PRATICA RISULTA INEVASA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Con le prime tre concessioni si autorizzava la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale per 18 unità abitative poste al piano terra, primo e secondo e per locali cantine-depositi posti al piano interrato. Secondo quanto riportato negli elaborati allegati alla C.E. n° 69/2008, la volumetria utilizzata per la costruzione del fabbricato deriva dal computo della superficie REALE del lotto pari a 921 mq (contro una superficie CATASTALE di 999 mq) e della superficie derivante dal DIRITTO DI SUPERFICIE sulla strada privata pari a 168 mq (4/5 di 210 mq). DI TALE DIRITTO DI SUPERFICIE NON E' STATO REPERITO IN CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SASSARI ALCUN TITOLO COMPROVANTE L'AVVENUTA ACQUISIZIONE DA PARTE DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con la quarta e quinta concessione si autorizzava il cambio di destinazione d'uso, prima del piano terra (ad eccezione dell'appartamento di cui al subalterno 16 con accesso autonomo) e poi del primo e secondo piano, da residenza a comunità alloggio per anziani oltre alla realizzazione del vano ascensore.

Con l'ultima concessione si autorizzava il ripristino della destinazione d'uso iniziale per quattro appartamenti, due al primo piano e due al secondo piano, con accesso e vano scala di pertinenza autonomo.



Durante il sopralluogo dell'11/07/2023 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato:

- antistante l'androne d'ingresso principale è presente una bussola in alluminio e vetro che non risulta autorizzata e che costituisce maggiore volumetria;
- tra il disimpegno della struttura e il corpo scala che conduce agli appartamenti sono presenti due porte tagliafuoco (una al piano primo e una al piano secondo) che di fatto collegano la struttura assistenziale ai quattro appartamenti;
- nella seconda corte interna sono presenti due balconi (uno al piano primo e uno al piano secondo) anziché quattro (due per piano) che di fatto collegano la struttura assistenziale a due appartamenti.

Per quanto riguarda la prima difformità, avendo accertato che non vi è volumetria residua, si ritiene che la bussola debba essere rimossa con il ripristino di quanto concesso.

Per quanto riguarda la seconda difformità si ritiene che le porte tagliafuoco debbano essere rimosse con il ripristino di quanto concesso ovvero la separazione delle due destinazioni d'uso del fabbricato.

Per quanto riguarda la terza difformità allo stato attuale risulta sanabile; infatti i due balconi possono essere sottoposti ad accertamento di conformità (art. 16 comma 1 della L.R. n.23/85), con realizzazione di parapetto divisorio. Sono fatte salve le considerazioni e valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica cui perverrà il competente Ufficio Edilizia Privata al momento della presentazione dell'istanza.

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei costi e degli oneri per la regolarizzazione e/o eliminazione delle suddette difformità.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato:

- il piano interrato si estende oltre che sotto il fabbricato anche sotto le due corti interne (la seconda corte solo parzialmente) e comprende un totale di dieci cantine anziché otto.

La difformità allo stato attuale si ritiene possa essere sanabile: infatti il piano interrato, non costituendo maggiore volumetria, può essere sottoposto ad accertamento di conformità (art. 16 comma 1 della L.R. n.23/85).

In alternativa la difformità potrà essere rimossa, con ripristino di quanto concesso, attraverso un intervento di tombamento e riempimento delle cantine non autorizzate.

Sono fatte salve le considerazioni e valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e gli esiti dell'istruttoria tecnica cui perverrà il competente Ufficio Edilizia Privata al momento della presentazione dell'istanza.

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dei costi e degli oneri per la regolarizzazione e/o eliminazione delle suddette difformità.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

#### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023 lo stato dei luoghi verificato è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato con la sola eccezione della presenza di un tramezzo che separa il soggiorno-pranzo dal disimpegno.

Si rileva che nei certificati di agibilità non viene riportato il subalterno 16 corrispondente all'appartamento.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

#### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023, per quanto riguarda l'appartamento, lo stato dei luoghi verificato è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato.

Il vano scala che conduce all'appartamento comunica con la struttura assistenziale attraverso una porta tagliafuoco. Per quanto riguarda questa difformità si rimanda a quanto specificato per il Bene 1.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

#### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato:

- il balcone del soggiorno-pranzo che affaccia sulla corte interna è collegato al balcone del bilocale della struttura assistenziale; risulta pertanto nella seconda corte interna un unico balcone per piano;
- il vano scala che conduce all'appartamento comunica con la struttura assistenziale attraverso una porta tagliafuoco.

Per quanto riguarda queste difformità si rimanda a quanto specificato per il Bene 1.

## **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023, per quanto riguarda l'appartamento, lo stato dei luoghi verificato è sostanzialmente corrispondente al progetto allegato al titolo abilitativo rilasciato con la sola eccezione della presenza di un tramezzo che separa l'ingresso dal soggiorno-pranzo.

Il vano scala che conduce all'appartamento comunica con la struttura assistenziale attraverso una porta tagliafuoco. Per quanto riguarda questa difformità si rimanda a quanto specificato per il Bene 1.

## **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato:

- il balcone del soggiorno-pranzo che affaccia sulla corte interna è collegato al balcone del bilocale della struttura assistenziale; risulta pertanto nella seconda corte interna un unico balcone per piano;
- il vano scala che conduce all'appartamento comunica con la struttura assistenziale attraverso una porta tagliafuoco.

Per quanto riguarda queste difformità si rimanda a quanto specificato per il Bene 1.

## **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA IV NOVEMBRE, 30**

---

### **TITOLI ABILITATIVI**

Vale quanto specificato per il Bene 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

I posti auto sono stati accatastati prima del cambio di destinazione d'uso del fabbricato da residenza a struttura assistenziale.

Durante il sopralluogo dell'11/07/2023 si è rilevato che risultano in parte inutilizzabili a seguito della realizzazione dei seguenti interventi: vano ascensore (che conduce al piano primo e secondo della struttura assistenziale), vano scala esterno (che conduce alle cantine-depositi del piano interrato) e bussola (posta di fronte all'ingresso principale della struttura assistenziale). Pertanto pur attestando la conformità rispetto ai titoli abilitativi si ritiene che non siano di fatto completamente utilizzabili.

SI RIBADISCE INOLTRE CHE LA STRADA INTERNA CHE DOVREBBE CONSENTIRE L'UTILIZZO DI UNA PARTE DEI POSTI AUTO E' DI PROPRIETA' PRIVATA, E SULLA STESSA NON E' STATA REPERITA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

### **CRITERI FORMAZIONE LOTTI**

Si è ritenuto di costituire un unico lotto, formato da otto beni, anziché più lotti.

Di fatto il complesso pur se costituito da più unità mantiene alcune caratteristiche intrinseche legate alla prima idea progettuale di un unico fabbricato (residenziale composto da 18 unità edilizia) e annessi servizi (cantine, posti auto, aree pedonali). Pur avendo subito negli anni diverse modifiche e variazioni della destinazione, tutti gli spazi e le strutture di servizio sono rimasti invariati rendendo di difficile realizzazione la costituzione di più lotti indipendenti.

### **STIMA**

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 la situazione 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.

La valutazione è stata espressa mediante il criterio di stima del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, consultando le banche dati nazionali (O.M.I. Osservatorio dei Valori Immobiliari e B.I. Borsino Immobiliare per i fabbricati). Per la determinazione del valore finale del bene si è tenuto conto della non conformità alla normativa urbanistico-edilizia attraverso l'applicazione di un congruo deprezzamento del bene stesso.

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

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è costituito da una COMUNITÀ ALLOGGIO ubicata al piano terra, primo e secondo di un stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria, in una zona centrale, residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile ha l'affaccio principale su strada interna di altra proprietà perpendicolare a Via IV Novembre, e affaccio secondario su due corti retrostanti. E' composto da tre piani fuori terra destinati in parte a comunità alloggio e in parte ad abitazioni e da un piano interrato destinato a deposito-cantina. L'accesso allo stabile avviene tramite tre ingressi posti nel cortile di pertinenza (in parte sede dei posti auto) che prospetta la strada interna di altra proprietà. Si precisa che una parte del cortile di pertinenza (Bene 8), su cui si affacciano gli ingressi allo stabile, si sviluppa lungo la strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente. La comunità alloggio è accessibile dal primo ingresso con vano scala tramite una bussola in alluminio e vetro (non autorizzata) e dal secondo ingresso con vano ascensore tramite una rampa pedonale e viene di seguito descritta: PIANO TERRA a sinistra dell'atrio d'ingresso trova spazio una zona composta di soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, spogliatoi e servizio igienico, a destra invece si trova la zona composta di soggiorno-pranzo, servizio igienico con antibagno, sala, un corridoio di distribuzione che conduce a tre bilocali composti ciascuno da due camere e servizio igienico. Sono presenti due corti interne di pertinenza e uso esclusivo della comunità alloggio accessibili dalle zone pranzo e dai bilocali. L'atrio di ingresso principale consente l'accesso ai piani superiori attraverso vano scala. PIANO PRIMO sono presenti un ufficio e una zona soggiorno pranzo entrambe con balcone e due camere con servizio igienico, una seconda zona soggiorno pranzo con servizio igienico dotato di antibagno, una grande sala con balcone. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 5. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 4 e 5. PIANO SECONDO sono presenti una sala ricreativa con balcone, una camera con servizio igienico e balcone, un bilocale composto da due camere e servizio igienico, e una sala per funzioni religiose. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 7. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 6 e 7. Tutti i locali ad eccezione dei disimpegni sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada interna e sulle corti retrostanti. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. COMUNITÀ ALLOGGIO/CORTI: - superficie netta mq 702,90 oltre balconi e corti mq 156,61 - superficie lorda mq 835,45 oltre balconi e corti mq 168,35 - superficie commerciale mq 864,66. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 37, Categoria B2

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

Valore di stima del bene: € 1.037.592,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è costituito da un ampio vano destinato a CANTINE-DEPOSITI ubicato al piano interrato dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso alle cantine avviene attraverso le due scale interne allo stabile (attualmente murate), il vano ascensore e anche attraverso una scala esterna. Il piano interrato, allo stato "rustico" privo di finiture e impianti, si estende in parte sia sotto lo stabile che sotto le due corti interne (in difformità rispetto a quanto concessionato) e comprende dieci cantine tutte comunicanti tra loro, aerate e illuminate attraverso bocche di lupo e lucernari posti in una delle due corti interne (Bene 1); l'altezza netta degli ambienti è di cm 258 (rustico). CANTINE - DEPOSITO: - superficie netta mq 359,95 - superficie lorda mq 413,70 - superficie commerciale mq 413,70. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 43, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 198.576,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano terra dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'appartamento ha accesso indipendente dal cortile di pertinenza del fabbricato nel quale si apre il portoncino di ingresso e risulta così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre che si affacciano sulla corte di ingresso prospiciente Via IV Novembre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 40,77 - superficie lorda mq 49,00 - superficie commerciale mq 49,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 16, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 58.800,00

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86 - superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36 - superficie commerciale mq 53,09.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 38, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 63.708,00

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n.

30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06 - superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52 - superficie commerciale mq 43,13. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 39, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 51.756,00

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: ingresso, soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86 - superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36 - superficie commerciale mq 53,09. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 40, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.708,00
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06 - superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52 - superficie commerciale mq 43,13. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 41, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 51.756,00

• **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è costituito dal cortile di pertinenza del fabbricato, come meglio descritto al Bene 1, sul quale insistono quattro aree destinate a POSTI AUTO SCOPERTI con relative aree di manovra oltre ai camminamenti pedonali che consentono l'accesso allo stabile. I posti auto all'interno del cortile, privo di recinzioni e di libero accesso dalla via pubblica (Via IV Novembre), non sono identificabili in quanto non risultano delimitati a terra da segni evidenti. L'unica area autonoma ed accessibile è quella con affaccio su Via IV Novembre. Mentre le altre presentano accesso dalla strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente. Vengono di seguito descritte: - La prima area è posta di fronte al prospetto laterale del fabbricato, prospiciente la Via IV Novembre, ed è accessibile dalla stessa. Tutti i posti auto risultano utilizzabili grazie all'accesso autonomo dalla via pubblica e allo spazio di manovra di pertinenza. - La seconda area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a sinistra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo del fabbricato, di fronte all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 3, impedendo di fatto l'accesso allo stesso. - La terza area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (al centro per chi guarda il prospetto) e non risulta utilizzabile in quanto ricade in parte sulla porzione di suolo occupata dalla scala esterna che conduce alle cantine (Bene 2) e in parte sulla porzione di suolo occupata dalla bussola prospiciente l'ingresso principale la struttura assistenziale (Bene 1). - La quarta area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a destra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo dell'ultimo vano scala limitando fortemente lo spazio di accessibilità, anche a causa del vano ascensore edificato in un secondo tempo. POSTI AUTO SCOPERTI-AREE DI MANOVRA/CAMMINAMENTI: - superficie netta mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23 - superficie lorda mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23 - superficie commerciale mq 393,23. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, oneri amministrativi e onorari professionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 33, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 34, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 35, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 36, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 47.187,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	864,66 mq	1.200,00 €/mq	€ 1.037.592,00	100,00%	€ 1.037.592,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	413,70 mq	480,00 €/mq	€ 198.576,00	100,00%	€ 198.576,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	49,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 58.800,00	100,00%	€ 58.800,00
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	53,09 mq	1.200,00 €/mq	€ 63.708,00	100,00%	€ 63.708,00



<b>Bene N° 5 -</b> Appartamento Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	43,13 mq	1.200,00 €/mq	€ 51.756,00	100,00%	€ 51.756,00
<b>Bene N° 6 -</b> Appartamento Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	53,09 mq	1.200,00 €/mq	€ 63.708,00	100,00%	€ 63.708,00
<b>Bene N° 7 -</b> Appartamento Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	43,13 mq	1.200,00 €/mq	€ 51.756,00	100,00%	€ 51.756,00
<b>Bene N° 8 -</b> Posto auto Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30	393,23 mq	120,00 €/mq	€ 47.187,60	100,00%	€ 47.187,60
Valore di stima:					€ 1.573.083,60

Valore di stima: € 1.573.083,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia	5000,00	€
Eliminazione parti non sanabili e ripristini	1083,60	€

**Valore finale di stima: € 1.563.000,00**

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

Alghero, li 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Floris Giovannangela

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - Concessioni-Grafici-Agibilità

- ✓ N° 1 Altri allegati - Piani urbanistici-PF e PUC
- ✓ N° 1 Altri allegati - RAS- Foto aeree
- ✓ N° 1 Altri allegati - Mappa Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto esterne
- ✓ N° 4 Altri allegati - Foto interne
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è costituito da una COMUNITÀ ALLOGGIO ubicata al piano terra, primo e secondo di un stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria, in una zona centrale, residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile ha l'affaccio principale su strada interna di altra proprietà perpendicolare a Via IV Novembre, e affaccio secondario su due corti retrostanti. E' composto da tre piani fuori terra destinati in parte a comunità alloggio e in parte ad abitazioni e da un piano interrato destinato a deposito-cantina. L'accesso allo stabile avviene tramite tre ingressi posti nel cortile di pertinenza (in parte sede dei posti auto) che prospetta la strada interna di altra proprietà. Si precisa che una parte del cortile di pertinenza (Bene 8), su cui si affacciano gli ingressi allo stabile, si sviluppa lungo la strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente. La comunità alloggio è accessibile dal primo ingresso con vano scala tramite una bussola in alluminio e vetro (non autorizzata) e dal secondo ingresso con vano ascensore tramite una rampa pedonale e viene di seguito descritta: PIANO TERRA a sinistra dell'atrio d'ingresso trova spazio una zona composta di soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, spogliatoi e servizio igienico, a destra invece si trova la zona composta di soggiorno-pranzo, servizio igienico con antibagno, sala, un corridoio di distribuzione che conduce a tre bilocali composti ciascuno da due camere e servizio igienico. Sono presenti due corti interne di pertinenza e uso esclusivo della comunità alloggio accessibili dalle zone pranzo e dai bilocali. L'atrio di ingresso principale consente l'accesso ai piani superiori attraverso vano scala. PIANO PRIMO sono presenti un ufficio e una zona soggiorno pranzo entrambe con balcone e due camere con servizio igienico, una seconda zona soggiorno pranzo con servizio igienico dotato di antibagno, una grande sala con balcone. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 5. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 4 e 5. PIANO SECONDO sono presenti una sala ricreativa con balcone, una camera con servizio igienico e balcone, un bilocale composto da due camere e servizio igienico, e una sala per funzioni religiose. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 7. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 6 e 7. Tutti i locali ad eccezione dei disimpegni sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada interna e sulle corti retrostanti. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. COMUNITÀ ALLOGGIO/CORTI: - superficie netta mq 702,90 oltre balconi e corti mq 156,61 - superficie lorda mq 835,45 oltre balconi e corti mq 168,35 - superficie commerciale mq 864,66. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 37, Categoria B2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, nel quale insiste il bene in oggetto, e l'area di pertinenza esterna sono ricompresi nel vigente "Piano di Fabbricazione di Valledoria" in ZONA B -Zone di Completamento (B\_38). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 18 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.d.F. che ne disciplinano l'attività edilizia. Inoltre il fabbricato e l'area di pertinenza sono ricompresi nel P.U.C. di Valledoria, adottato con Deliberazione C.C. n. 51 del 03/10/2022 in ZONA B - Zone di Completamento (B\_45). Per tale zona si deve fare riferimento all'articolo 23 dalle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto P.U.C. che ne disciplinano l'attività edilizia. La destinazione d'uso

residenziale e socio sanitaria è tra quelle ammesse nella suddetta sottozona. L'immobile ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 14 – Golfo dell'Asinara - tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale (BURAS n. 30 del 08/09/2006), pertanto risulta sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal suddetto piano.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è costituito da un ampio vano destinato a CANTINE-DEPOSITI ubicato al piano interrato dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso alle cantine avviene attraverso le due scale interne allo stabile (attualmente murate), il vano ascensore e anche attraverso una scala esterna. Il piano interrato, allo stato "rustico" privo di finiture e impianti, si estende in parte sia sotto lo stabile che sotto le due corti interne (in difformità rispetto a quanto concessionato) e comprende dieci cantine tutte comunicanti tra loro, aerate e illuminate attraverso bocche di lupo e lucernari posti in una delle due corti interne (Bene 1); l'altezza netta degli ambienti è di cm 258 (rustico). CANTINE - DEPOSITO: - superficie netta mq 359,95 - superficie lorda mq 413,70 - superficie commerciale mq 413,70. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 43, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano terra dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'appartamento ha accesso indipendente dal cortile di pertinenza del fabbricato nel quale si apre il portoncino di ingresso e risulta così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre che si affacciano sulla corte di ingresso prospiciente Via IV Novembre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 40,77 - superficie lorda mq 49,00 - superficie commerciale mq 49,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 16, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86 - superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36 - superficie commerciale mq 53,09. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 38, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30  
Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal

secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06 - superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52 - superficie commerciale mq 43,13. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 39, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: ingresso, soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86 - superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36 - superficie commerciale mq 53,09. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 40, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06 - superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52 - superficie commerciale mq 43,13. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 41, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30

Il bene in oggetto è costituito dal cortile di pertinenza del fabbricato, come meglio descritto al Bene 1,

sul quale insistono quattro aree destinate a POSTI AUTO SCOPERTI con relative aree di manovra oltre ai camminamenti pedonali che consentono l'accesso allo stabile. I posti auto all'interno del cortile, privo di recinzioni e di libero accesso dalla via pubblica (Via IV Novembre), non sono identificabili in quanto non risultano delimitati a terra da segni evidenti. L'unica area autonoma ed accessibile è quella con affaccio su Via IV Novembre. Mentre le altre presentano accesso dalla strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente. Vengono di seguito descritte: - La prima area è posta di fronte al prospetto laterale del fabbricato, prospiciente la Via IV Novembre, ed è accessibile dalla stessa. Tutti i posti auto risultano utilizzabili grazie all'accesso autonomo dalla via pubblica e allo spazio di manovra di pertinenza. - La seconda area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a sinistra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo del fabbricato, di fronte all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 3, impedendo di fatto l'accesso allo stesso. - La terza area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (al centro per chi guarda il prospetto) e non risulta utilizzabile in quanto ricade in parte sulla porzione di suolo occupata dalla scala esterna che conduce alle cantine (Bene 2) e in parte sulla porzione di suolo occupata dalla bussola prospiciente l'ingresso principale la struttura assistenziale (Bene 1). - La quarta area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a destra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo dell'ultimo vano scala limitando fortemente lo spazio di accessibilità, anche a causa del vano ascensore edificato in un secondo tempo. POSTI AUTO SCOPERTI-AREE DI MANOVRA/CAMMINAMENTI: - superficie netta mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23 - superficie lorda mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23 - superficie commerciale mq 393,23. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, oneri amministrativi e onorari professionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 33, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 34, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 35, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 36, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vale quanto specificato per il Bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 1.563.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.563.000,00**

<b>Bene N° 1 - Struttura assistenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Struttura assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 37, Categoria B2	<b>Superficie</b>	864,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è costituito da una COMUNITÀ ALLOGGIO ubicata al piano terra, primo e secondo di un stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria, in una zona centrale, residenziale, ben servita e facilmente accessibile. Lo stabile ha l'affaccio principale su strada interna di altra proprietà perpendicolare a Via IV Novembre, e affaccio secondario su due corti retrostanti. E' composto da tre piani fuori terra destinati in parte a comunità alloggio e in parte ad abitazioni e da un piano interrato destinato a deposito-cantina. L'accesso allo stabile avviene tramite tre ingressi posti nel cortile di pertinenza (in parte sede dei posti auto) che prospetta la strada interna di altra proprietà. Si precisa che una parte del cortile di pertinenza (Bene 8), su cui si affacciano gli ingressi allo stabile, si sviluppa lungo la strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente. La comunità alloggio è accessibile dal primo ingresso con vano scala tramite una bussola in alluminio e vetro (non autorizzata) e dal secondo ingresso con vano ascensore tramite una rampa pedonale e viene di seguito descritta: PIANO TERRA a sinistra dell'atrio d'ingresso trova spazio una zona composta di soggiorno-pranzo, cucina, dispensa, spogliatoi e servizio igienico, a destra invece si trova la zona composta di soggiorno-pranzo, servizio igienico con antibagno, sala, un corridoio di distribuzione che conduce a tre bilocali composti ciascuno da due camere e servizio igienico. Sono presenti due corti interne di pertinenza e uso esclusivo della comunità alloggio accessibili dalle zone pranzo e dai bilocali. L'atrio di ingresso principale consente l'accesso ai piani superiori attraverso vano scala. PIANO PRIMO sono presenti un ufficio e una zona soggiorno pranzo entrambe con balcone e due camere con servizio igienico, una seconda zona soggiorno pranzo con servizio igienico dotato di antibagno, una grande sala con balcone. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 5. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 4 e 5. PIANO SECONDO sono presenti una sala ricreativa con balcone, una camera con servizio igienico e balcone, un bilocale composto da due camere e servizio igienico, e una sala per funzioni religiose. Oltre la sala si trova un bilocale composto da due camere, servizio igienico e balcone. Il balcone risulta realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato in quanto collegato al balcone del Bene 7. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione la struttura con il secondo vano scala e con gli appartamenti di cui ai Beni 6 e 7. Tutti i locali ad eccezione dei disimpegni sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla strada interna e sulle corti retrostanti. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. COMUNITÀ ALLOGGIO/CORTI: - superficie netta mq 702,90 oltre balconi e corti mq 156,61 - superficie lorda mq 835,45 oltre balconi e corti mq 168,35 - superficie commerciale mq 864,66. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 11/07/2023 alle ore 9:30 alla presenza del Geom. **** Omissis **** in rappresentanza dell'I.V.G. e del Sig. **** Omissis ****, marito della Sig.ra **** Omissis ****, Amministratore Unico della Società eseguita, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società eseguita		

	**** Omissis ****
--	-------------------

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 43, Categoria C2	<b>Superficie</b>	413,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il piano interrato destinato a cantine risulta allo stato "rustico" privo di finiture e impianti.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è costituito da un ampio vano destinato a CANTINE-DEPOSITI ubicato al piano interrato dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso alle cantine avviene attraverso le due scale interne allo stabile (attualmente murate), il vano ascensore e anche attraverso una scala esterna. Il piano interrato, allo stato "rustico" privo di finiture e impianti, si estende in parte sia sotto lo stabile che sotto le due corti interne (in difformità rispetto a quanto concesso) e comprende dieci cantine tutte comunicanti tra loro, aerate e illuminate attraverso bocche di lupo e lucernari posti in una delle due corti interne (Bene 1); l'altezza netta degli ambienti è di cm 258 (rustico). CANTINE - DEPOSITO: - superficie netta mq 359,95 - superficie lorda mq 413,70 - superficie commerciale mq 413,70. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****		

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 16, Categoria A3	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti e con la presenza di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano terra dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'appartamento ha accesso indipendente dal cortile di pertinenza del fabbricato nel quale si apre il portoncino di ingresso e risulta così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre che si affacciano sulla corte di ingresso prospiciente Via IV Novembre. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 40,77 - superficie lorda mq 49,00 - superficie commerciale mq 49,00.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****
------------------------------	---

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 38, Categoria A3	<b>Superficie</b>	53,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86 - superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36 - superficie commerciale mq 53,09.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****		

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 39, Categoria A3	<b>Superficie</b>	43,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano primo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06 - superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52 - superficie commerciale mq 43,13. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento		

	degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 40, Categoria A3	<b>Superficie</b>	53,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione..		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la seconda a destra del pianerottolo e risulta così composta: ingresso, soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su strada interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia. Una porta tagliafuoco (non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano sulla stradina interna e su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 42,10 oltre balconi mq 2,86 - superficie lorda mq 52,25 oltre balconi mq 3,36 - superficie commerciale mq 53,09.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****		

<b>Bene N° 7 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 41, Categoria A3	<b>Superficie</b>	43,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene, completo di rifiniture ed impianti ma privo di beni al suo interno, è apparso in discreto stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al piano secondo dello stabile sito in Via IV Novembre n. 30 nell'abitato di Valledoria come meglio descritto al Bene 1. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo ingresso con vano scala e successivo sbarco su pianerottolo. L'unità edilizia è la prima a destra del pianerottolo e risulta così composta: soggiorno e angolo cottura con balcone (con affaccio su corte interna), disimpegno, camera e servizio igienico dotato di wc, lavello e doccia; il balcone realizzato in difformità rispetto a quanto concessionato risulta collegato al balcone del Bene 1. Una porta tagliafuoco		

	(non autorizzata) mette in comunicazione il vano scala con la comunità alloggio di cui al Bene 1. Tutti i locali ad eccezione del disimpegno sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre che si affacciano su una delle due corti interne. L'altezza netta degli ambienti è di cm 270. APPARTAMENTO: - superficie netta mq 35,00 oltre balconi mq 5,06 - superficie lorda mq 41,75 oltre balconi mq 5,52 - superficie commerciale mq 43,13. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia in accertamento, per l'eventuale eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e la realizzazione delle opere secondo quanto autorizzato, nonché il pagamento degli oneri amministrativi e concessori e degli onorari professionali.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****

<b>Bene N° 8 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valledoria (SS) - Via IV Novembre, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1643, Sub. 33, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 34, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 35, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 1634, Sub. 36, Categoria C6	<b>Superficie</b>	393,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il bene è apparso in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene in oggetto è costituito dal cortile di pertinenza del fabbricato, come meglio descritto al Bene 1, sul quale insistono quattro aree destinate a POSTI AUTO SCOPERTI con relative aree di manovra oltre ai camminamenti pedonali che consentono l'accesso allo stabile. I posti auto all'interno del cortile, privo di recinzioni e di libero accesso dalla via pubblica (Via IV Novembre), non sono identificabili in quanto non risultano delimitati a terra da segni evidenti. L'unica area autonoma ed accessibile è quella con affaccio su Via IV Novembre. Mentre le altre presentano accesso dalla strada interna di altra proprietà sulla quale non è stata reperita servitù di passaggio a favore del bene oggetto della presente. Vengono di seguito descritte:</p> <p>- La prima area è posta di fronte al prospetto laterale del fabbricato, prospiciente la Via IV Novembre, ed è accessibile dalla stessa. Tutti i posti auto risultano utilizzabili grazie all'accesso autonomo dalla via pubblica e allo spazio di manovra di pertinenza. - La seconda area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a sinistra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo del fabbricato, di fronte all'ingresso dell'appartamento di cui al Bene 3, impedendo di fatto l'accesso allo stesso. - La terza area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (al centro per chi guarda il prospetto) e non risulta utilizzabile in quanto ricade in parte sulla porzione di suolo occupata dalla scala esterna che conduce alle cantine (Bene 2) e in parte sulla porzione di suolo occupata dalla bussola prospiciente l'ingresso principale la struttura assistenziale (Bene 1). - La quarta area è posta di fronte al prospetto principale del fabbricato (a destra per chi guarda il prospetto) e alcuni posti auto non risultano utilizzabili in quanto ricadono a filo dell'ultimo vano scala limitando fortemente lo spazio di accessibilità, anche a causa del vano ascensore edificato in un secondo tempo. POSTI AUTO SCOPERTI-AREE DI MANOVRA/CAMMINAMENTI: - superficie netta mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23 - superficie lorda mq 217,00 oltre camminamenti/area di manovra mq 176,23 - superficie commerciale mq 393,23. Resta a carico dell'acquirente il pagamento delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, oneri amministrativi e onorari professionali.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato lo stesso risultava non utilizzato e nella disponibilità della Società esecutata **** Omissis ****		