

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dasara Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.222,02	17



INCARICO

All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Dasara Valeria, con studio in Via Barzini 14 - 07100 - Sassari (SS), email archvaleriasasara@gmail.com, PEC valeria.dasara@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - via Giuseppe Mazzini 60, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Valledoria, località La Muddizza, piccolo comune in Provincia di Sassari sulla costa nord occidentale della Sardegna, che si estende per circa 25,95 chilometri quadrati con altitudine media di 116 m s.l.m.. Valledoria si affaccia al centro del golfo dell'Asinara, nella regione storica dell'Anglona nei pressi della foce del fiume Coghinas.

Grazie a questa posizione la località, oltre ad essere esposta ai venti, gode di un panorama unico spaziando su tutte le coste del golfo, comprese quelle della Corsica. Conta circa 4.314 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 73,90 Km dall'aeroporto di Alghero/Fertilia, 47 km dallo scalo navale di Porto Torres, 50 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero e appena 15 km da Catselsardo che ospita un importante porto per il rimessaggio delle imbarcazioni. Il territorio è ricco di lunghissime spiagge tra cui San Pietro a mare, la Marina e Baia delle Mimose. Nei dintorni vi sono numerose ed importanti attrazioni culturali e naturalistiche tra cui il Castello dei Doria a Castelsardo con il suo borgo medioevale, la Roccia dell'Elefante, le Terme di Casteldoria e la foresta pietrificata di Perfugas. E' dotato di tutti i servizi scolastici principali ovvero: scuola materna, elementare e media. La località è inoltre servita da ufficio postale, tre banche, una farmacia e due guardie mediche. E' raggiungibile e collegata ai centri principali dell'isola tramite trasporto locale pubblico: bus dell'ARST.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in via Mazzini n.60, Loc. la Muddizza in zona periurbana caratterizzata da piccole costruzioni bifamiliari con garage e cortili privati che si sviluppano prevalentemente su due piani fuori terra, talvolta tre, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. E' ubicato al piano primo di un complesso edilizio di tre piani privo di ascensore, a forma di "C" con piazzetta centrale interna, denominato "lo Spigolo" raggiungibile da strada di penetrazione interna privata.

L'unità residenziale oggetto di stima immobiliare si compone di zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi, uno con affaccio verso il mare e l'altro verso la piazzetta interna.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - via Giuseppe Mazzini 60, piano 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

L'immobile, ubicato al piano 1° confina con il vano scala identificato con il sub.2 e altre unità immobiliari contigue identificate rispettivamente con i sub.19 e 21.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,60 mq	77,30 mq	1	77,30 mq	2,70 m	Primo
Balcone 1	5,30 mq	5,30 mq	0,45	2,38 mq	0,00 m	1°
Balcone 2	7,28 mq	7,28 mq	0,45	3,28 mq	0,00 m	1°
Ingresso al piano privato	4,38 mq	4,38 mq	0,25	1,09 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				84,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 2123 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.16.82
Dal 18/11/2008 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2123, Sub. 20 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 418,33 Piano 1°
Dal 23/12/2009 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2123 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 418,33 Piano 1°

La data del 09/09/2024 corrisponde alla data del pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2123	20		A2	1	4,5	81 mq	418,33 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da rilevare.

PATTI

Nessun patto da rilevare.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare appare in mediocre stato conservativo dovuto principalmente alla mancanza di interventi di manutenzione ordinaria nel tempo. In particolare sulle pareti esterne e sui soffitti si registrano diffuse macchie di umidità dovute prevalentemente dalla scarsa aerazione dei locali che sembrerebbero chiusi e inutilizzati da diverso tempo. Sono state rimosse dall'abitazione diverse apparecchiature impiantistiche così come testimoniano tubi e collegamenti elettrici ormai "a vista" di pompe di calore (rimosse) e dello scaldabagno elettrico posato a terra. Dal bagno inoltre è stata rimossa la cassetta ad incasso del wc. In discreto stato di conservazione sono le pavimentazioni interne, gli infissi e i sanitari.

Diversamente, lo stato conservativo degli esterni, risulta buono in virtù di un recente intervento (2021) di riqualificazione delle facciate esterne ottenuto con il facciate bonus facciate del 90% ai sensi dell' ex art. 1, commi 219-224 Legge n. 160/2019".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

Sub.1- Piazzale Ingresso, comune ai sub. da 2 a 36;

Sub.2- Vano scala comune ai sub. 19-20-23-24;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord est

- Fondazioni: in cemento armato a plinti.
- Altezza interna utile: 2.70.
- Strutture verticali: pilastri in cemento armato.
- Solai: cemento armato e laterizio.
- Copertura: a padiglione con manto di copertura in tegole curve.
- Pareti esterne: spessore cm 35 con blocchi di laterizio e pannello in ESP da cm. 12 rivestite da intonaco rustico e tinteggiatura;
- Pareti interne: rivestite con intonaco liscio civile e tinteggiatura lavabile e/o a tempera colorata
- Muri divisorii: in laterizio forato
- Pavimentazione interna: in grès di vario formato (30x30 cm o 20x20 cm) posata in diagonale con fuga di cm 2 e battiscopa.
- Rivestimenti bagno e cucina con piastrelle 10x10 cm posate in diagonale (bagno) o ortogonale (zona cottura).
- Portoncino blindato color legno.
- Infissi interni: porte con specchiature in legno tamburato color noce scuro e con vetro smerigliato nella porta che divide la zona giorno dalla zona notte. Maniglie e ferramenta color ottone.
- Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera (4+6+4) color legno con ante a battente. Sistema di oscuramento con persiane in alluminio color legno.
- Soglie: marmo di Orosei color bianco e nero
- Volte: piane, rivestite da intonaco liscio.
- Terrazzi: n.2 terrazzi con affaccio interno, parapetto in metallo e illuminazione esterna.



- Scale condominiali: in cemento armato con gradini rivestiti di granito color bianco e nero.
- Impianto elettrico: completo e a norma. Quadro elettrico a 3 linee dotato di magnetotermo posto all'interno dell'unità residenziale. Punti luce a parte nella zona giorno e a soffitto nella zona notte.
- Impianto idrico: funzionante e presente nel bagno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda.
- Impianto di riscaldamento: assente. Sola predisposizione per pompa di calore.
- Impianto tv e satellitare centralizzato.
- Dotazioni condominiali: illuminazione esterna, piazzetta interna pavimentata con aiuole a verde, posti auto scoperti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Sig. **** Omissis **** debitore, dichiara di avere la residenza anagrafica e di abitare presso l'immobile pignorato anche se, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, risulta privo di alcuni arredi che ne consentirebbero l'utilizzo a fini abitativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1976	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chialdi Giovanni	08/10/1976	107292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	06/11/1976		6941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Carlini	29/06/2006	20558	5280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/07/2006		7969



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2009		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maniga Luigi	23/12/2009	229580	21900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2009		15122
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 31/12/2009
Reg. gen. 21708 - Reg. part. 3834
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 22/07/2019
Reg. gen. 00000 - Reg. part. 1401
Quota: 1/2



Importo: € 7.539,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.937,88

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Sassari il 09/09/2024
Reg. gen. 15196 - Reg. part. 12105
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento negli strumenti di pianificazione vigenti del Comune di Valledoria ricade all'interno del Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria (TAV. AL_27 "Zonizzazione la Muddizza") in zona B_2 e in zona B_3 nella zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale (TAV. AL_32 "Zonizzazione la Muddizza") adottato con Delibera del C.C. n.51 del 03/10/2022.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) le zone B ,TESSUTI URBANI CONSOLIDATI ZONA "B" Completamento Residenziale Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U) 23.1 sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- I.F.T. mc/mq 0.70
- I.F.F. max mc/mq 1.00
- R.C. mq/mq 0.30
- Altezza max mt 7.50
- Distanza dai confini mt 5.00
- Distanza tra pareti mt 10.00
- Distanza dalla strada mt 5.00 Piani fuori terra n° 2 Lotto minimo mq 300.00
- Divieto di costruzione di scale prospicienti la via pubblica / /

Prescrizioni Speciali

- Rispetto dei caratteri ambientali: l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.
- Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.
- Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione.
- Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

Il comune di Valledoria ricade all'interno dell'Ambito 14 "Golfo dell'Asinara" del Piano Paesaggistico



Regionale per cui qualsiasi intervento edilizio è vincolato alla presentazione della Relazione di compatibilità Paesaggistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n.72/2006, prot.4207 intestata alla società "MANCA COSTRUZIONI srl" relativa alla "costruzione di unità abitative" da eseguirsi in Valledoria, loc. La Muddizza. Con Concessione Edilizia n.10/2008, quale variante alla C.E. n.72/2006 presentata sempre dalla società "MANCA COSTRUZIONI srl" vennero apportate delle modifiche in corso d'opera (senza incremento di cubatura) al progetto iniziale.

Sull'immobile vige autorizzazione paesaggistica del 17.07.2007, Prot. 3994 relativa ai lavori di "COSTRUZIONI DI UNITA' ABITATIVE - VARIANTE IN C.O." da eseguirsi in Valledoria, via Mazzini, Loc. La Muddizza.

Con pratica edilizia n. 68/07 del 25/05/2009 la Società "MANCA COSTRUZIONI srl" ha presentato la "comunicazione di avvenuta attestazione di agibilità" per effetto del silenzio assenso.

Con pratica SUAPE n. 412089 del 03/12/2021 il condominio "Lo Spigolo" ha presentato comunicazione per i "Lavori di risanamento delle finiture delle facciate bonus facciate 90% ex art. 1, commi 219-224 Legge n. 160/2019".

L'attestato di prestazione energetica dell'Immobile è rilasciato dal sottoscritto CTU contestualmente alla presentazione dell'elaborato peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO CONCESSIONATO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 390,68



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 390,68

Alla data del 29/05/2025 grava sulla proprietà oggetto di stima un debito pari ad € 370,58.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - via Giuseppe Mazzini 60, piano 1
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Valledoria, località La Muddizza, piccolo comune in Provincia di Sassari sulla costa nord occidentale della Sardegna, che si estende per circa 25,95 chilometri quadrati con altitudine media di 116 m s.l.m.. Valledoria si affaccia al centro del golfo dell'Asinara, nella regione storica dell'Anglona nei pressi della foce del fiume Coghinas. Grazie a questa posizione la località, oltre ad essere esposta ai venti, gode di un panorama unico spaziando su tutte le coste del golfo, comprese quelle della Corsica. Conta circa 4.314 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 73,90 Km dall'aeroporto di Alghero/Fertilia, 47 km dallo scalo navale di Porto Torres, 50 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero e appena 15 km da Catselsardo che ospita un importante porto per il rimessaggio delle imbarcazioni. Il territorio è ricco di lunghissime spiagge tra cui San Pietro a mare, la Marina e Baia delle Mimose. Nei dintorni vi sono numerose ed importanti attrazioni culturali e naturalistiche tra cui il Castello dei Doria a Castelsardo con il suo borgo medioevale, la Rocca dell'Elefante, le Terme di Casteldoria e la foresta pietrificata di Perfugas. E' dotato di tutti i servizi scolastici principali ovvero: scuola materna, elementare e media. La località è inoltre servita da ufficio postale, tre banche, una farmacia e due guardie mediche. E' raggiungibile e collegata ai centri principali dell'isola tramite trasporto locale pubblico: bus dell'ARST. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in via Mazzini n.60, Loc. la Muddizza in zona periurbana caratterizzata da piccole costruzioni bifamiliari con garage e cortili privati che si sviluppano prevalentemente su due piani fuori terra, talvolta tre, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. E' ubicato al piano primo di un complesso edilizio di tre piani privo di ascensore, a forma di "C" con piazzetta centrale interna, denominato "lo Spigolo" raggiungibile da strada di penetrazione interna privata. L'unità residenziale oggetto di stima immobiliare si compone di zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi, uno con affaccio verso il mare e l'altro verso la piazzetta interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2123, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.592,60
Al fine di stimare il valore di mercato si è proceduto alla ricerca attraverso i portali specifici più importanti, di immobili simili per caratteristiche, "metodo per comparazione diretta".



La zona presenta diverse offerte con varie metrature commerciali. La ricerca si quindi focalizzata su appartamenti che con superficie tra 60 e 80 mq. e che abbiamo caratteristiche simili a quello in esame:

Nello stesso comparto ma al piano terra "IMMOBILIARE.IT" propone:

Appartamento al piano terra composto da ampia zona giorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, un bagno con doccia, ripostiglio ed ampia veranda. Posto auto privato
Sup. commerciale mq. 60,00 - proposto in vendita a €. 89 000 pari a €/mq. 1 483,33

Nella Via Santa Cruz al piano terra "IMMOBILIARE.IT" propone:

Appartamento al piano terra composto da salone, 2 camere da letto, cucina, bagno, ampia veranda e Posto auto privato.
Sup. commerciale mq. 73,00 - proposto in vendita a €. 98 000,00 pari a €/mq. 1 342,46.

Considerato che i comparabili non sono esattamente simili all'immobile in esame, sia per la conformità, diversa distribuzione interna o presenza di posto auto di cui il nostro appartamento non risulta dotato, per avere ULTERIORI parametri di riferimento ci si è avvalsi cautelativamente sia della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Sassari, comparata anche con le quotazioni del Borsino Immobiliare per il comune di Valledoria loc. La Muddizza.

I parametri sono i seguenti:

Fonte OMI anno 2022 semestre 2°
Provincia: SASSARI Comune: VALLEDORIA
Fascia/zona: Suburbana/zona La Muddizza
Codice di zona: E2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: normale
Valore minimo € 1 200,00/mq.
Valore max € 1 500,00/mq.
Valore medio € 1 350,00/mq.

Fonte BORSINO IMMOBILIARE- abitazioni in stabili fascia media
Valore minimo €.1 131,00 €/mq.
Valore max €.1 380,00 €/mq.
Valore medio €.1 256,00 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte, ritengo congruo determinare il valore medio al mq. sulla base della media delle fonti reperite:

€/mq. $(1\,483,33 + 1\,342,46 + 1\,350,00 + 1\,256,00) / 4 = \text{€}.\,1357,94$ (arrotondato €. $\,1360,00$)

Considerato in ogni caso il mediocre stato conservativo documentato nei capitoli precedenti, ritengo debba essere applicata una riduzione del 5% su valore complessivo per il cui il valore unitario da applicare è pari a €/mq. 1 292,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valledoria (SS) - via Giuseppe Mazzini 60, piano 1	84,05 mq	1.292,00 €/mq	€ 108.592,60	100,00%	€ 108.592,60
				Valore di stima:	€ 108.592,60

Valore di stima: € 108.592,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	370,58	€

Valore finale di stima: € 108.222,02

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

Sassari, li 11/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dasara Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta di agibilità
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Ortofoto - Vista aerea



✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valledoria (SS) - via Giuseppe Mazzini 60, piano 1
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Valledoria, località La Muddizza, piccolo comune in Provincia di Sassari sulla costa nord occidentale della Sardegna, che si estende per circa 25,95 chilometri quadrati con altitudine media di 116 m s.l.m.. Valledoria si affaccia al centro del golfo dell'Asinara, nella regione storica dell'Anglona nei pressi della foce del fiume Coghinas. Grazie a questa posizione la località, oltre ad essere esposta ai venti, gode di un panorama unico spaziando su tutte le coste del golfo, comprese quelle della Corsica. Conta circa 4.314 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 73,90 Km dall'aeroporto di Alghero/Fertilia, 47 km dallo scalo navale di Porto Torres, 50 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero e appena 15 km da Catselsardo che ospita un importante porto per il rimessaggio delle imbarcazioni. Il territorio è ricco di lunghissime spiagge tra cui San Pietro a mare, la Marina e Baia delle Mimose. Nei dintorni vi sono numerose ed importanti attrazioni culturali e naturalistiche tra cui il Castello dei Doria a Castelsardo con il suo borgo medioevale, la Roccia dell'Elefante, le Terme di Casteldoria e la foresta pietrificata di Perfugas. E' dotato di tutti i servizi scolastici principali ovvero: scuola materna, elementare e media. La località è inoltre servita da ufficio postale, tre banche, una farmacia e due guardie mediche. E' raggiungibile e collegata ai centri principali dell'isola tramite trasporto locale pubblico: bus dell'ARST. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in via Mazzini n.60, Loc. la Muddizza in zona periurbana caratterizzata da piccole costruzioni bifamiliari con garage e cortili privati che si sviluppano prevalentemente su due piani fuori terra, talvolta tre, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. E' ubicato al piano primo di un complesso edilizio di tre piani privo di ascensore, a forma di "C" con piazzetta centrale interna, denominato "lo Spigolo" raggiungibile da strada di penetrazione interna privata. L'unità residenziale oggetto di stima immobiliare si compone di zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi, uno con affaccio verso il mare e l'altro verso la piazzetta interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2123, Sub. 20, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento negli strumenti di pianificazione vigenti del Comune di Valledoria ricade all'interno del Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria (TAV. AL_27 "Zonizzazione la Muddizza") in zona B_2 e in zona B_3 nella zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale (TAV. AL_32 "Zonizzazione la Muddizza") adottato con Delibera del C.C. n.51 del 03/10/2022. Nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) le zone B ,TESSUTI URBANI CONSOLIDATI ZONA "B" Completamento Residenziale Definizione (da D.A. 20.12.1983 n.2266/U) 23.1 sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. A tal fine si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto è attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici. Parametri Urbanistici ed Edilizi: - I.F.T. mc/mq 0.70 - I.F.F. max mc/mq 1.00 - R.C. mq/mq 0.30 - Altezza max mt 7.50 -Distanza dai confini mt 5.00 -Distanza tra pareti mt 10.00 -Distanza dalla strada mt 5.00 Piani fuori terra n° 2 Lotto minimo mq 300.00 -Divieto di costruzione di scale prospicienti la via pubblica / / Prescrizioni Speciali - Rispetto dei caratteri ambientali: l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio. - Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi. - Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione. - Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella



perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo. Il comune di Valledoria ricade all'interno dell'Ambito 14 "Golfo dell'Asinara" del Piano Paesaggistico Regionale per cui qualsiasi intervento edilizio è vincolato alla presentazione della Relazione di compatibilità Paesaggistica

Prezzo base d'asta: € 108.222,02



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.222,02

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - via Giuseppe Mazzini 60, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2123, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	84,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare appare in mediocre stato conservativo dovuto principalmente alla mancanza di interventi di manutenzione ordinaria nel tempo. In particolare sulle pareti esterne e sui soffitti si registrano diffuse macchie di umidità dovute prevalentemente dalla scarsa aerazione dei locali che sembrerebbero chiusi e inutilizzati da diverso tempo. Sono state rimosse dall'abitazione diverse apparecchiature impiantistiche così come testimoniano tubi e collegamenti elettrici ormai "a vista" di pompe di calore (rimosse) e dello scaldabagno elettrico posato a terra. Dal bagno inoltre è stata rimossa la cassetta ad incasso del wc. In discreto stato di conservazione sono le pavimentazioni interne, gli infissi e i sanitari. Diversamente, lo stato conservativo degli esterni, risulta buono in virtù di un recente intervento (2021) di riqualificazione delle facciate esterne ottenuto con il facciate bonus facciate del 90% ai sensi dell' ex art. 1, commi 219-224 Legge n. 160/2019".		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Valledoria, località La Muddizza, piccolo comune in Provincia di Sassari sulla costa nord occidentale della Sardegna, che si estende per circa 25,95 chilometri quadrati con altitudine media di 116 m s.l.m.. Valledoria si affaccia al centro del golfo dell'Asinara, nella regione storica dell'Anglona nei pressi della foce del fiume Coghinas. Grazie a questa posizione la località, oltre ad essere esposta ai venti, gode di un panorama unico spaziando su tutte le coste del golfo, comprese quelle della Corsica. Conta circa 4.314 abitanti (censimento ISTAT del 2021) e dista 73,90 Km dall'aeroporto di Alghero/Fertilia, 47 km dallo scalo navale di Porto Torres, 50 Km da Sassari dove si trova invece il più grande centro ospedaliero e appena 15 km da Catselsardo che ospita un importante porto per il rimessaggio delle imbarcazioni. Il territorio è ricco di lunghissime spiagge tra cui San Pietro a mare, la Marina e Baia delle Mimose. Nei dintorni vi sono numerose ed importanti attrazioni culturali e naturalistiche tra cui il Castello dei Doria a Castelsardo con il suo borgo medioevale, la Roccia dell'Elefante, le Terme di Casteldoria e la foresta pietrificata di Perfugas. E' dotato di tutti i servizi scolastici principali ovvero: scuola materna, elementare e media. La località è inoltre servita da ufficio postale, tre banche, una farmacia e due guardie mediche. E' raggiungibile e collegata ai centri principali dell'isola tramite trasporto locale pubblico: bus dell'ARST. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in via Mazzini n.60, Loc. la Muddizza in zona periurbana caratterizzata da piccole costruzioni bifamiliari con garage e cortili privati che si sviluppano prevalentemente su due piani fuori terra, talvolta tre, e confinanti con altre unità abitative lungo il lato corto. E' ubicato al piano primo di un complesso edilizio di tre piani privo di ascensore, a forma di "C" con piazzetta centrale interna, denominato "lo Spigolo" raggiungibile da strada di penetrazione interna privata. L'unità residenziale oggetto di stima immobiliare si compone di zona giorno con angolo cottura a vista, due camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi, uno con affaccio verso il mare e l'altro verso la piazzetta interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

