



## TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

All'udienza del 09/02/2025, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Loc. Lu Parunaggiu

## DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con annesso terreno agricolo di pertinenza. L'accesso al lotto avviene dalla SP 48 in prossimità del bivio con la S.S. 200 dell'Anglona. E' costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e ampia veranda coperta fronte ingresso principale. E' presente inoltre un piccolo locale deposito staccato dal fabbricato principale.

Il fabbricato è stato ampliato nella parte retrostante e tale ampliamento non risulta sanabile, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi necessari al ripristino verranno detratti dal valore del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Loc. Lu Parunaggiu

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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'unità immobiliare in oggetto, distinta al Catasto Terreni al Foglio 38 Particella 147, confina a Nord con la SP 48 e, procedendo in senso orario, con le particelle 146 a Est, 185 a Sud e 148 a Ovest del Foglio 38 del Comune di Sorso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,30 m	Terra
Veranda coperta	23,00 mq	23,00 mq	0,4	9,20 mq	0,00 m	Terra
Locale deposito	8,00 mq	10,00 mq	0,4	4,00 mq	2,30 m	Terra
Terreno agricolo	2385,00 mq	2385,00 mq	0,01	23,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata nel prospetto è quella media.

La superficie indicata è riferita alla sola parte assentita ed è esclusa la parte non sanabile.  
La superficie del terreno agricolo è quella catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si consulti la visura storica aggiornata al 20/02/2025 ed allegata alla presente relazione. E' inoltre presente, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il 31/07/2024, a firma della Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Milano.



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	301		A4		1	3,5 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 43 m <sup>2</sup>	169,91 €	T	SI
	38	302			C2	1	7m <sup>2</sup>	Totale: 8 m <sup>2</sup>	15,18 €	T	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	147				Frutteto	2	00 23 85	17,24 €	8,62 €		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il fabbricato è stato ampliato nella parte retrostante. Inoltre, anche riportando il fabbricato alla situazione autorizzata, la cucina non è stata realizzata dove indicata nella planimetria catastale ma è stato realizzato un unico ambiente soggiorno/cucina e il bagno risulta più ampio.

**PRECISAZIONI**

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

**PATTI**

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

**STATO CONSERVATIVO**

Alla data del sopralluogo (24/02/2025) il bene versava in normale stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del locale deposito in pessimo stato. Il terreno risulta ben tenuto e conservato.

Il fabbricato non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

L'accesso è esclusivo ed indipendente ed avviene dalla SP 48 per mezzo di un cancello ad apertura manuale che conduce direttamente al terreno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti

- Fondazioni: presumibilmente di tipo continuo in cls armato al di sotto delle murature perimetrali e portanti;
- Esposizione: tutte le facciate sono libere e prospettano sul terreno di pertinenza.
- Altezza interna utile: l'altezza interna utile media è di 3,50 m.
- Strutture verticali: Muratura portante continua di tipo tradizionale.
- Copertura: a tetto a due falde in legno con travi lamellari e perlinato.
- Manto di copertura: pannello coibente privo di tegole.
- Pareti esterne ed interne: Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: Costituita da pavimenti in monocottura di colore chiaro.
- Infissi esterni ed interni: Le finestre e le portefinestre sono in alluminio senza persiane esterne, tutte le porte interne sono in legno.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: E' presente un impianto elettrico, idrico fognario. Inoltre sono presenti due split con macchine esterne.

In generale il bene si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato Sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\* e \*\*\* Omissis \*\*\* entrambi maggiorenni.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

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.



Gli immobili risultano di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno come meglio si evince dalla seguente cronistoria:



a) al ventennio gli immobili risultavano di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota della nuda proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota dell'usufrutto, in forza di atto di donazione del 17 Marzo 1986, rep. 2751/989 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Bonorva, trascritto in data 27 Marzo 1986 ai nn. 3139/2289 e relativo atto di conferma del 20 Giugno 1994 rep. 26086 Notaio ##Maria Galletta di Sassari, trascritto in data 18 Luglio 1994 ai nn. 9654/5732;

b) atto di compravendita del 25 Febbraio 2010 rep. 28611/11173 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Sassari, trascritto in data 02 Marzo 2010 ai nn. 3584/2429, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquistano, ciascuno per la quota di 1/2 a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale, la proprietà dei beni in Sorso.

E' presente, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a tutto il 31/07/2024, a firma della Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Milano.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 02/03/2010  
Reg. gen. 3585 - Reg. part. 781  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: Carlo Bolognini  
Data: 25/02/2010  
N° repertorio: 28612  
N° raccolta: 11174

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 31/07/2024  
Reg. gen. 13417 - Reg. part. 10680  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Il lotto di terreno ricade in zona agricola E del PUC vigente nel Comune di Sorso, sottozona E3.

Le zone E3 sono regolate dall'art 26.3.3 – Sottozona E3

Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.

Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

“Nella fattispecie locale del territorio di Sorso le aree dell’edificato urbano diffuso coincidono con la sottozona E3, sono assoggettate a piani di riqualificazione/recupero, si applicano le norme di cui al successivo art. 31 “EDIFICATO URBANO DIFFUSO” delle presenti NTA”.

#### 26.3.3.1 Destinazione d’uso

\* residenziale abitativa legata all’attività agricola o pastorale

\* destinazione produttiva agricola

\* punti di ristoro

\* agriturismo

\* strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale

\* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

#### 26.3.3.2 Categorie di intervento

In assenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

I.9 Demolizione totale o parziale,

I.12 Interventi di edilizia libera.

In presenza di programma di riqualificazione:

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,

I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,

I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,

I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia,

I.5 Ricostruzione edilizia,

I.6 Sopraelevazione,

I.7 Ampliamento,

I.8 Interventi di nuova costruzione,

I.9 Demolizione totale o parziale,

I.12 Interventi di edilizia libera.

#### 26.3.3.3 Parametri Urbanistici ed Edili

\* per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all’orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

\* If = 0,20

\* hmax = 4,50

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell’elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l’edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all’ettaro e comunque per volumetrie non superiori

rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio

\* per residenza solo se connessa alla conduzione del fondo unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

\* If = 0,03

\* hmax = 6,50

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

\* per impianti serricolli, impianti orticoli e impianti vivaistici, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

\* le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquicoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti di volumetria.

\* lotto minimo = ha 0,50

\* per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffizi dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

\* If = 0,10 mc/mq

\* hmax = 6,50 m

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

\* per punti di ristoro

\* sono ammessi punti di ristori indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq, incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq, per un'altezza massima di m 6,50

\* Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00

\* quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo

\* per vani destinati ad agriturismo

\* If = 0,015 mc/mq

\* corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50,00 mc per posto letto

\* Le volumetrie per i posti letto con destinazione agritouristica sono aggiuntive rispetto ai volumi consentiti per la residenza nella medesima azienda in cui si esercita l'attività agritouristica

\* hmax = 6,50 m

\* lotto minimo (s.m.i.) = ha 3,00

\* impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

\* If = 0,10 mc/mq (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

\* hmax = 6,50 m (incrementabile con approvazione delibera C.C. di dichiarazione di pubblica utilità)

#### 26.3.3.4 Prescrizioni Speciali

"Come da art. 31.5 Prescrizioni Speciali dell'"EDIFICATO URBANO DIFFUSO".

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

Per il bene in esame è stato rilasciato il seguente provvedimento:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 652 del 19/06/1998 relativa ad un fabbricato destinato ad abitazione in Loc Lu Padronaggiu a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

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

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n. 652 del 19/06/1998 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la cucina è stata realizzata annessa al soggiorno e non dove prevista in progetto;
- il bagno risulta più ampio di quello indicato in pianta;
- la veranda fronte ingresso principale è stata realizzata in continuità con il fabbricato ma dovrebbe essere staccata da esso. Inoltre dovrebbe essere aperta su tre lati ma in realtà è stata realizzata una muratura e alloggiati degli infissi in legno. Inoltre nel lato sinistro della stessa, è stato realizzato un muro in blocchetti a tutta altezza;
- ampliamento sul retro del fabbricato con realizzazione di n. 2 camere da letto.

Tale ampliamento non può essere sanato in accertamento di conformità e dovrà essere demolito per regolarizzare il bene e riportarlo alla situazione di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 652.

Le dimensioni del manufatto edilizio sono 4,50 m x 8,00 m circa, misurate all'esterno.

I costi necessari alla messa in pristino dei luoghi andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Loc. Lu Parunaggiu**

Fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con annesso terreno agricolo di pertinenza. L'accesso al lotto avviene dalla SP 48 in prossimità del bivio con la S.S. 200 dell'Anglona. E' costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e ampia veranda coperta fronte ingresso principale. E' presente inoltre un piccolo locale deposito staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato è stato ampliato nella parte retrostante e tale ampliamento non risulta sanabile, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi necessari al ripristino verranno detratti dal valore del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 301, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 38, Part. 302, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 147, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 88.375,00

Nella presente stima si è ritenuto di assumere i valori OMI quali valori di mercato di riferimento, indicati per beni simili dall'Agenzia delle Entrate. Per determinare il valore del bene oggetto di stima si è proceduto al rilievo ed alla successiva rappresentazione grafica, in modo da poter eseguire il calcolo delle superfici dei vari ambienti ed arrivare alla determinazione della superficie convenzionale.

L'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato residenziale isolato che si sviluppa su un unico livello al piano terra con accesso dal terreno di pertinenza.

Sono state determinate le superfici lorde di ciascun ambiente ed applicando ad esse i vari coefficienti specifici per ciascuna destinazione, sono state ottenute le superfici "omogeneizzate" o superfici convenzionali, così come indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

La superficie convenzionale ottenuta (mq) è stata successivamente moltiplicata per il valore di mercato unitario (€/mq) scelto, per ottenere il valore dell'immobile.

Il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto dei valori unitari delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) del secondo semestre 2024 riferite a immobili ubicati nel comune di Sorso, Fascia/zona Extraurbana/AGRO e anche della zona costiera in quanto l'immobile si trova in prossimità di essa, con destinazione Residenziale.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale per la cui definizione si rimanda all' art. C del DPR 138/98.

Viste le caratteristiche costruttive e la tipologia dell'immobile si ritiene di utilizzare i valori OMI relativi alle abitazioni di tipo economico, stato conservativo "normale", i cui valori unitari di mercato vanno da un minimo di 950,00 €/mq ad un massimo di 1350,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene in oggetto e dei beni presenti nella zona, è stato scelto il valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

Tale valore è stato decurtato di una percentuale del 8% per i costi necessari a riportare il bene così come da progetto approvato, riduzione della veranda, demolizione delle due camere realizzate sul retro del fabbricato. Il valore unitario così determinato ed utilizzato a base di calcolo è pari a 1.104,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sorso (SS) - Loc. Lu Parunaggiu	80,05 mq	1.104,00 €/mq	€ 88.375,20	100,00%	€ 88.375,00
Valore di stima:					€ 88.375,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sassari, li 11/04/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Loc. Lu Parunaggiu

Fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con annesso terreno agricolo di pertinenza. L'accesso al lotto avviene dalla SP 48 in prossimità del bivio con la S.S. 200 dell'Anglona. E' costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e ampia veranda coperta fronte ingresso principale. E' presente inoltre un piccolo locale deposito staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato è stato ampliato nella parte retrostante e tale ampliamento non risulta sanabile, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi necessari al ripristino verranno detratti dal valore del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 301, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 38, Part. 302, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 147, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno ricade in zona agricola E del PUC vigente nel Comune di Sorso, sottozona E3. Le zone E3 sono regolate dall'art 26.3.3 – Sottozona E3 Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Sorso (SS) - Loc. Lu Parunaggiu		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 301, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 38, Part. 302, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 147, Qualità Frutteto	<b>Superficie</b>	80,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo (24/02/2025) il bene versava in normale stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del locale deposito in pessimo stato. Il terreno risulta ben tenuto e conservato.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con annesso terreno agricolo di pertinenza. L'accesso al lotto avviene dalla SP 48 in prossimità del bivio con la S.S. 200 dell'Anglona. E' costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, bagno e ampia veranda coperta fronte ingresso principale. E' presente inoltre un piccolo locale deposito staccato dal fabbricato principale. Il fabbricato è stato ampliato nella parte retrostante e tale ampliamento non risulta sanabile, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi necessari al ripristino verranno detratti dal valore del bene.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato Sig **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi maggiorenni.		

