

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alterio Luigi Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 325.516,43</b> .....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 14/10/2023, il sottoscritto Geom. Alterio Luigi Lorenzo, con studio in Via Annunzio Cervi, 73 - 07100 - Sassari (SS), email altluigi@tiscali.it;luigilorenzoalterio@gmail.com, PEC luigilorenzo.alterio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Loc. "Porchile" Zona "Eden Beach", edificio Unico (Coord. Geografiche: 40.8391667 - 8.5938888)

## DESCRIZIONE

---

La località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "Zona Costiera" di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si Trova in Provincia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella Regione Sardegna in Italia.

La Villa in Oggetto si Trova nello Specifico in loc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sempre nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Provincia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Villa è Inserita all'Interno di una Zona Costiera, l'Ambito è Caratterizzato da Aree Immerse in un Contesto Paesaggistico Integro e Incontaminato, ad Eccezione di Alcune Realtà nelle Quali Risulta Alterato lo Stato dei Luoghi (un Sentiero Interno alla Pineta).

Complessivamente, il Sito d'Importanza Comunitaria è Caratterizzato da un Sistema di Habitat di Notevole Interesse e Implementato alla Conservazione, per cui con Vincoli Paesaggistici, e Ospitanti Numerose Specie Vegetali ed Animali di Elevato Valore Biogeografico, tra cui una Ricca Ornito Fauna, Contraddistinta da Specie Svernanti, Migratorie e Nidificanti.

La villa è Inserita all'Interno di un Lotto di Terreno, Nel quale Risulta Inserita, Catastalmente, la Villa Possiede Indicativi come Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Mentre il Terreno Catastalmente Risulta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Derivato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e Attualmente Soppresso, e Quindi Attualmente Fuso con la Particella della Villa.

Il lotto di Riferimento Consente Parcheggio Privato in Prossimità dello Stesso, al Quale si Arriva Percorrendo un Tratto di Strada Privata all'Interno del Complesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Quale si ha Accesso tramite Cannello Elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

"Dal Certificato Notarile al 21 Gennaio 1999" Allegato Agli Atti e Già Presente nel Fascicolo, si Costata che Tale Immobile, Nello Specifico il Terreno, che Catastalmente Risulta Soppresso Perchè Inglobato con la Villa, in Origine Risulta Acquistato in Regime di Edilizia Residenziale Pubblica (Piano di Disciplina dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, Dato Presente a pag. 5 del Certificato Notarile Citato in Precedenza).

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Loc. "Porchile" Zona "Eden Beach" , edificio Unico

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' Verificato il Certificato Notarile Attestante che l'Immobile Oggetto del Pignoramento è Originato dai Dati Catastali (Terreno Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Attualmente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), Allegati al Certificato Notarile Presente Agli Atti, Come da Risultanze Catastali Verificate.

---

### TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In Riferimento al Pignoramento dei Beni a Nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tale Titolarità dell'Immobile, Viene Confermato per la Quota di 1/2, Come da Documentazione Attuale Verificata.

---

### CONFINI

---

Si Constata la Conformità tra la Descrizione Attuale del Bene Oggetto del Pignoramento e i Dati Inseriti nel Pignoramento Stesso.



I Dati Indicati nel Pignoramento Identificano l'Immobile Consentendo la Sua Univoca Identificazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	48,26 mq	61,80 mq	0,50	30,90 mq	2,10 m	Seminterrato
Villa	45,66 mq	58,30 mq	0,25	14,57 mq	2,70 m	Piano Terra
Villa	35,82 mq	48,80 mq	0,40	19,52 mq	2,70 m	Piano Primo
Villa	730,00 mq	730,00 mq	0,18	131,40 mq	0,00 m	Giardino
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Immobile Oggetto del Pignoramento Attualmente si Caratterizza su Tre Livelli Distinti, un Piano Seminterrato, un Piano Terra e un Primo Piano, con Annessa una Porzione di Terreno Derivante dalla Soppressione Catastale che Viene Indicata Come Cortile.

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1994 al 02/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. CF, Fg. 16, Part. 901 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 152,61 mq Rendita € 1.007,09 Piano S1 - PT - P1

L'Immobile Oggetto del Pignoramento, nello Specifico il Fabbricato Censito in Catasto nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Distinto al Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Attualmente è Inserito nella Particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Come da Dati Inseriti in Pignoramento Correttamente) Censita al Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma Soppressa come da Dati Inseriti in Visura Storica per Immobili Allegata alla Presente Perizia.

Si Ricorda che per Soppressione di Particella, Catastalmente si Intende: Capita a volte, richiedendo una Visura Catastale per Immobile, di Trovarsi di Fronte alla Dicitura "Soppresso".



Tale Condizione non Implica Necessariamente che l'Immobile Sia Stato Eliminato, ma il Più delle Volte Indica che sull'Immobile sono Subentrate delle Variazioni che di Fatto Hanno Portato alla Soppressione degli Identificativi in Essere in Favore di Nuovi Identificativi Generati.

L'Immobile, il Più delle Volte ha Solo Variato i Classici Riferimenti di uno o più Dati Catastali quali Foglio, Particella e/o Subalterno in Forza di Nuovi Identificativi Generati.

Le Variazioni per Pratiche Catastali, Possono Essere di Diversa Natura, ma Generalmente si Tratta di Pratiche di Fusione di Unità Immobiliari o di Frazionamento, che Comportano in Prima Istanza la Soppressione del Vecchio Identificativo Catastale in Favore di Nuovi Generati.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
CF	16	901			A7	1	6,5 Vani	152,61 mq	1007,09 €	S1 - PT - P1		

### Corrispondenza catastale

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

L'Immobile Inserito In Pignoramento è Attualmente Univoco e Evidenziabile e Corretto, con i Dati Inseriti alla Voce Catasto fabbricati

## PRECISAZIONI

Si Precisa che, il Terreno Inserito nel Pignoramento Anche se Catastalmente Risulta Soppresso, La Superficie Attualmente Residuale che Non Fa Parte Della Superficie Catastale del Fabbricato, ma che Viene Considerata Residuale ma Esistente pur Non Avendo nello Specifico dati Catastali di Riferimento, e che ha Attualmente una Consistenza di mq. 4,00 come Risulta da i Calcoli delle Superfici che Si Allegano alla Presente Perizia; Si Consideri che Sono Residui mq. 730,00 Misurati.

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13, e nello Specifico Immagini n°2; 8; 10; 11; 12; 13; 14; 16; 18;19; 20; 21; 22.

## PATTI



Niente da Rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal Sopralluogo del 16/11/2023 Svolto dal Sottoscritto CTU: Geom. Alterio Luigi Lorenzo sull'Immobile Inserito nel Pignoramento, Si Presenta in un Contesto Costiero nel Comune di Sorso (SS), Inserito nel Complesso di Ville e Villini in Zona \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* loc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Inserito in Zona Ricca di Vegetazione Autoctona, Che Si Fonde con il Territorio.

L'Immobile Pignorato nello Specifico è Inserito in un Lotto di Terreno Indipendente da Altre Proprietà Adiacenti.

Il Lotto di Terreno su cui Giace la Villa Presenta Scarsità di Vegetazione Autoctona, Diversamente dai Lotti Adiacenti, i quali Presentano Ricca Vegetazione Autoctona, che Contraddistingue la Zona in Oggetto; per Questi Motivi si è Reso Necessario l'Accertamento di Eventuali Richieste di Autorizzazioni per la Rimozione della Vegetazione che ci si Aspetterebbe di Trovare all'Attualità nel Lotto Oggetto del Pignoramento, Tramite l'Accesso Agli Atti Presso l'Ufficio della Tutela del Paesaggio Presso il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), di cui si Allega la Risposta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio alla Presente Perizia.

Il Fabbricato si Presenta Inserito all'Interno del Lotto Su Indicato, al Fabbricato si accede Tramite Cancellata prima del Complesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dall'Interno del Complesso si Accede al Lotto Privato dove Insiste la Villa, che Appare come Un Villino con Accesso Indipendente da un Tratto di Strada Inserita nel Complesso.

Una Volta Entrati nel Lotto, si Nota un Tipo di Vegetazione Ridotta Rispetto alla Zona Circostante, e Molto Rarefatta, è Presente solo una Palma Imponente in Prossimità dell'Ingresso della Villa, il Resto della Vegetazione Risulta Rarefatta e Contiene anche Alcuni Alberi da Frutto; per Questi Motivi alla Presente Perizia si Allegano Alcune Immagini Satellitari del Lotto Fotografato Negli Anni Precedenti al Momento del Sopralluogo dove si Possono Notare le Differenze.

Al Fabbricato si Accede da Un Portoncino in Legno, che da l'Accesso ad un Soggiorno di mq. 31,58 dal Quale si Accede ad un Bagno di mq. 10,50, dal Soggiorno si Accede Tramite una Porta in Legno ad Una Veranda di mq. 9,50 il il Tutto al Piano Terra.

Dal Piano Terra si Accede Tramite una Porta Interna in Legno e una Scala in Muratura ad un Seminterrato di mq. 61,80.

Dal Piano Terra si Accede Tramite una Scala Interna in Muratura ad un Piano Primo con l'Accesso ad un W.C di mq. 3,27, a una Stanza da Letto di mq. 9,56, ad una Stanza da Letto di mq. 8,46, e a una Stanza da Letto di mq. 10,72.

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13, Nello Specifico da Immagini n° 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70.

## PARTI COMUNI

---

Niente da Segnalare.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si Precisa Che: Il Fondamento Attuale degli Usi Civici è da Ricondurre al Valore Ideale dell'Ambiente e Ciò va a Favore di Tutta la Collettività.

Rispetto a Prima, Quindi, l'Uso Civico Tutela un Interesse Generale di Natura Ambientale che va Oltre l'Interesse di Sussistenza della Popolazione di un Determinato Luogo.

Detto Questo, Vista la Competenza Sulla Zona della Tutela del Paesaggio del Comune di Sorso (SS), Tale Area è da Considerarsi Uso Civico di Natura Ambientale.

Vi sono due principali categorie di usi civici:

1. usi civici su terre private;
2. usi civici su terre di dominio della collettività.

Considerando il 1. Il Terreno Privato Gravato da Uso Civico è Commerciabile, Tuttavia, l'Alienazione non Estingue l'Uso Civico il Quale Continuerà a Insistere sul Fondo, Limitandone il Dominio (Fenomeno Simile al Diritto Reale Limitato su Cosa Altrui, Simile al Diritto d'Uso).

Considerando il 2. In Questo Caso si Parla di Beni Collettivi Appartenenti a una Determinata Collettività, cioè agli Abitanti di un Determinato Luogo (Esempio gli Abitanti di un Comune o dell'Associazione Agraria).

Queste Terre Civiche, Disciplinate dalla Legge 1766/1927, Sono per Definizione Incommerciabili, Imprescrittibili e Insuscettibili di Mutamento di Destinazione.

Si veda sotto Tale Profilo, la Legge n. 1766/1927 che Disciplina il Procedimento per Rendere Legittima l'Alienazione.

Sono Legittimati a Vendere quei Soggetti che si sono Impossessati da Almeno Dieci Anni del Bene, Anche in Modo Abusivo, Purché l'Occupatore vi Abbia Apportato delle Migliorie (artt. 9, 10 L. 1766/1927 e artt. 25, 26 R.D. 332/1928).

La Legittimazione Viene Comprovata con un Procedimento che Inizia con una Perizia Istruttoria che, Previo Riscontro da Parte del Commissario per gli Usi Civici, va Pubblicata nell'Albo del Comune.

Successivamente Viene Emessa l'Ordinanza di Legittimazione di Competenza del Commissario per gli Usi Civici; Tale Provvedimento Deve Essere Approvato dal Ministero di Grazia e Giustizia Sentita la Regione.

Si Fa Riferimento alle Immagini Satellitari Allegate alla Presente all'Allegato n°14; e Nello Specifico alle Immagini n°10; 11; 12; 13; 14; 16; 18; 20; 21; 22.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

1 Esposizione a Sud dell'Ingresso Principale del Lotto.

2. Altezza Interna Utile Piano Seminterrato ml.2,10, Altezza Interna Utile Piano Terra ml. 2,70; Altezza Interna Utile Piano Primo ml. 2,70.

3. Strati Verticali (Muratura Portante in Blocchi di Cemento e Tramezzi in Mattoni Forati ).





4. Solai Orizzontali (latero-cementizi).
5. Copertura (Falde in Latero Cemento).
6. Manto di Copertura (Copertura Finale con Tegole Chiamate Coppi).
7. Pareti Esterne (Rivestimento Esterno in Colorazione Bianca con Muratura esterna in Blocchi di Calcestruzzo, Muratura Interna con Tramezzi in Mattoni Forati).
8. Pavimentazione Interna (Mattonelle in Gres Porcellanato).
9. Infissi Esterni (Ante al Battente in Legno), Infissi interni (Porte in Legno con Vetri).
10. Volte (Presenti solo nei Vani Scale Interni).
11. Scale (In Muratura Presenti Internamente al Piano Terra, per Accesso al Piano Seminterrato e al Piano Primo).
12. Impianto Elettrico Presente e Funzionante Sottotraccia a 220 V), Impianto Idrico (Presente e Funzionante), Impianto Termico (Non Presente, Mancano Termosifoni - Presenti Alcuni Termoconvettori Insufficienti al Riscaldamento Totale dell'Immobile), Impianto Televisivo Presente e Funzionante, Impianto di Allarme Assente).
13. Terreno Esclusivo (Presente Giardino Privato di mq. 730,00 con Alberi da Frutto e una Palma Presente).
14. Posto Auto (Assente Internamente al Lotto di Terreno).
15. Soffitta, Cantina o Simili (Assenti).
16. Dotazioni Condominiali (Assenti).
17. Altro (Presente Veranda Chiusa su Tre lati) sul Lato Esposto a Est, Presente Veranda al Piano Terra sul Lato Esposto a Sud all'Ingresso del Fabbricato, e Balcone Presente al Piano Primo.

Per i Terreni

18. Nessun Terreno Agricolo, Nessun Terreno Edificabile, Terreno Presente Residuo Soppresso e Inglobato con il Fabbricato e Adibito a Giardino Privato.

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile Risulta Occupato dall'Esecutato di Nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Attualmente Comproprietario per una Quota di 1/2.



Il Comproprietario Attuale è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cod. fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Comproprietario non Esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1971 al 05/03/1981	**** Omissis ****	<b>Atto a Rogito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maniga	21/12/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari	27/12/1971	9791	7969
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/03/1981 al 17/03/1994	**** Omissis ****	<b>Atto a Rogito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maniga			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari	21/03/1981	2771	2217
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/1994 al 15/06/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Annullamento Atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari	17/03/1994	3383	2099
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2001 al 22/07/2011	**** Omissis ****	<b>Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Tribunale			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari	15/06/2001	9486	6879
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/07/2011 al 22/04/2022	**** Omissis ****	<b>Ipoteca Giudiziale Derivante da Sentenza di Condanna</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari	22/07/2011	11371	2139
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/04/2022 al 29/12/2023	**** Omissis ****	<b>Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficiale Giudiziario			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registri Immobiliari	22/04/2022	6298	4722
<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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun Atto Esistente Successivi al Pignoramento dei Beni.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Sassari il 22/07/2011  
Reg. gen. 11371 - Reg. part. 2139  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritto a Sassari il 17/03/1994  
Reg. gen. 3383 - Reg. part. 2099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: I dati Inseriti Sono in Riferimento all'Ispezione Ipotecaria Fatta dal CTU in Data 17/12/2023 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto tra Vivi**  
Trascritto a Sassari il 15/06/2001  
Reg. gen. 9486 - Reg. part. 6879  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: I dati Inseriti Sono in Riferimento all'Ispezione Ipotecaria Fatta dal CTU in Data 17/12/2023 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CF. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Sassari il 22/04/2022  
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4722  
Quota: 1/2  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il P.U.C. E' Lo Strumento Urbanistico di Riferimento per Il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Estratto.....

In Riferimento al P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Estratto per la Zona da Considerare da Pag. 103 a Pag. 116.

Il P.U.C. ha Identificato la Seguevole Sottozona F1 (Insediamenti Turistici Pianificati

Quando non Regolamentato le Regole Generali per Tutte le Sottozone Sono:



L'Indice Fondiario in Zona F non Dovrà Superare il Valore di 0,75mc/mq.

L'Altezza Massima in Zona F non Dovrà Superare il Valore di 7,00 ml.

Nelle Sottozone è Consentita l'Attuazione per Comparti, Individuati dal P.U.C., Separatamente Convenzionabili.

Nelle Sottozone Sono Consentite Esclusivamente Attività Ricettive Alberghiere con Integrazione di Strutture Complementari e di Servizio (Ristoranti, Club House, Impianti Sportivi, Discoteche, ecc.).

Il 50% della Superficie Territoriale Può Essere Destinata Agli Insedimenti Edificatori; Il Rimanente 50% Deve Essere Destinato a Spazi per Attrezzature di Interesse Comune, per Verde Attrezzato a Parco, Gioco e Sport e per Parcheggi di Cui Almeno il 60% di Tali Aree Deve Essere Pubblico e Ceduto Gratuitamente All'Amministrazione.

Il D.A. 2266/Udel 20/12/1983 Prevede Che Sulla Base del Parametro di 60 mc/ab i Volumi Realizzabili Dovranno Essere Così Ripartiti:

50 mc. Per Gli Insedimenti Ricettivi Alberghieri.

10 mc. Per Servizi Pubblici Nelle Aree di Cessione.

Continua.....Il P.U.C. Può Essere Reperito Nel Sito del Comune di Sorso (SS) e Consultato nella Sua Interessa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### ART. 35 - Tolleranze Edilizie

Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

A tal Proposito si Fa Presente che, Eventuali Difformità Presenti, In Riferimento alla CTU del Geom. Vittorio Becciu Allegata Agli Atti, dove si Indicano Alcune Difformità, il Sottoscritto Precisa che: dal Sopralluogo del 16/11/2023 lo Scrivente Evidenzia 1. la Porta di Accesso al piano Seminterrato Indicata nel Prospetto "A" del Progetto in Sanatoria Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (SS) è Presente nella Realtà, (Come da Foto che si Allegano alla Presente); 2. La Finestra al Piano Seminterrato Indicata nel Prospetto "A" è Presente nella Realtà, ma non è Indicato (Come da Foto che si Allegano alla Presente) nel nel Prospetto "A" del Progetto in Sanatoria Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (SS); 3. La Finestra al piano Seminterrato Presente nel nel Prospetto "B" nella Realtà, nel Prospetto "B" non è Indicata nel Prospetto "B" del Progetto in Sanatoria Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (SS), (Come da Foto che si Allegano alla Presente); 4. la Finestra al piano Terra Indicata nel Prospetto "D" del Progetto in Sanatoria Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (SS) è Presente nella Realtà al Piano Terra; 5. Nella Pianta del Piano Seminterrato non Vi Sono Rappresentate due Finestre che in Realtà Esistono; 6. Le Tre Finestre al Piano Terra Indicate nel Progetto in Sanatoria Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (SS) Sono Presenti nella Realtà al Piano Terra.



Secondo le “definizioni uniformi” del Regolamento Edilizio Tipo (RET), un piano seminterrato è “il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio”.

Mentre, un piano interrato è il “piano di un edificio il cui soffitto si trova a quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio”.

In Definitiva nel Caso in Oggetto Dobbiamo Parlare di Seminterrato, in Quanto il Piano dell'Edificio il cui Pavimento si Trova a una Quota Inferiore (anche solo in parte) a Quella del Terreno Posto in Aderenza all'Edificio e il cui Soffitto si Trova ad una Quota Superiore Rispetto al Terreno Posto in Aderenza all'Edificio”; per Questo Motivo nel Progetto Depositato si Parla di Interrato, ma nella Realtà Dobbiamo Considerarlo Seminterrato.

Secondo lo Scrivente Bisogna Tener Presente che, per le situazioni Indicate in Precedenza, Rientrano nella Definizione di Edilizia Libera (Anno di Nascita 2013).

Le opere, sottolineate, sono state realizzate nel 2014, quando il Testo Unico dell'Edilizia Considerava la Manutenzione Straordinaria un "Intervento di Edilizia libera - Interventi edilizia libera secondo il dpr 380/2001", di Conseguenza non Richiedono Alcun Titolo Abilitativo.

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13.

### ***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 idrico.

Si Precisa che non Esiste Impianto Termico nella Villa Oggetto del Pignoramento, per Cui Non Necessaria la Dichiarazione di Conformità.

Si Precisa Inoltre che, per Quanto Riguarda l'Impianto Idrico per Acque Scurie, al Progetto dell'Immobile Depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Sorso (SS) è Depositato Anche il Progetto per la Fossa Biologica Tipo Imhoff, Sempre in Relazione alla Concessione in Sanatoria.

Come da Immagini Allegate in Allegato n°13.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Valore Commerciale dei Beni Pignorati è Stato Determinato Sulla Base delle Seguenti Variabili: Ubicazione dell'Immobile, Caratteristiche e Peculiarità della Zona Oltre che dalla Facilità di Raggiungimento, Stato di Manutenzione, Conservazione, Finitura e Confort, Consistenza, Regolarità Geometrica della Forma, Sussistenza di Eventuali Vincoli e Servitù Passive o Attive, Suoi Dati Metrici ed Infine 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** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Loc. "Porchile" Zona "Eden Beach", edificio Unico  
La località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "Zona Costiera" di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si Trova in Provincia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella Regione Sardegna in Italia. La Villa in Oggetto si Trova nello Specifico in loc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sempre nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Provincia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La Villa è Inserita all'Interno di una Zona Costiera, l'Ambito è Caratterizzato da Aree Immerse in un Contesto Paesaggistico Integro e Incontaminato, ad Eccezione di Alcune Realtà nelle Quali Risulta Alterato lo Stato dei Luoghi (un Sentiero Interno alla Pineta). Complessivamente, il Sito d'Importanza Comunitaria è Caratterizzato da un Sistema di Habitat di Notevole Interesse e Implementato alla Conservazione, per cui con Vincoli Paesaggistici, e Ospitanti Numerose Specie Vegetali ed Animali di Elevato Valore Biogeografico, tra cui una Ricca Ornito Fauna, Contraddistinta da Specie Svernanti, Migratorie e Nidificanti. La villa è Inserita all'Interno di un Lotto di Terreno, Nel quale Risulta Inserita, Catastalmente, la Villa Possiede Indicativi come Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Mentre il Terreno Catastalmente Risulta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Derivato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e Attualmente Soppeso, e Quindi Attualmente Fuso con la Particella della Villa. Il lotto di Riferimento Consente Parcheggio Privato in Prossimità dello Stesso, al Quale si Arriva Percorrendo un Tratto di Strada Privata all'Interno del Complesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Quale si ha Accesso tramite Cannello Elettrico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Categoria A7Valore di stima del bene: € 382.960,50  
Il Metodo di Stima.

Secondo Banca dati delle quotazioni immobiliari Pubblicati nell'Anno 2023 - 1° Semestre, del Quale se ne Allegano i Dati Pubblicati all'Allegato n°1 della Presente.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sorso (SS) - Loc. "Porchile" Zona "Eden Beach", edificio Unico	196,39 mq	1.950,00 €/mq	€ 382.960,50	100,00%	€ 382.960,50
				Valore di stima:	€ 382.960,50

Valore di stima: € 382.960,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di Impianto di Riscaldamento	5,00	%
Area Verde Privata Diradata	10,00	%

**Valore finale di stima: € 325.516,43**

Il Metodo di Stima Utilizzato e le Relative Motivazioni:

Il Metodo di Stima, Secondo Banca dati delle quotazioni immobiliari Pubblicati nell'Anno 2023 - 1° Semestre, del Quale se ne Allegano i Dati Pubblicati all'Allegato n°1 della Presente.

Per Ottenere Il Valore di Base di Partenza si è Fatta una Media Tra il Valore Minimo a Metro Quadro e il Valore Massimo a Metro Quadro, Valori Indicati nelle Immobiliari di Riferimento che si Allegano alla Presente all'Allegato n°1.

Motivazioni:

Le Quotazioni Immobiliari Forniscono un'Indicazione di Massima del Valore di Mercato degli Immobili nel Settore Residenziale, Commerciale, Terziario e Produttivo.

Per Ogni Zona Omogenea Viene Individuato, Infatti, un Valore Minimo e un Valore Massimo al Metro Quadro, Specifici per Ciascuna Tipologia Edilizia.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Particolarità n°1: Il terreno Residuo Indicato in Perizia pur Risultando Privo di Alcune Peculiarità Ambientali Quali la Scarsità di Formazioni Autoctone Assenti, Si Fa Presente che Attualmente, in Quelle Zone Imperversa un Parassita Vegetale che Sta Imperversando in Quelle Zone da Tempo, Del Quale Si Stanno Occupando Aziende Specifiche per Cercare di Contrastare Tale Fenomeno, Ma la Certezza che la Carenza di Vegetazione Autoctona nel Lotto non si Ha al Momento della Presente CTU.





Particolarità n°2: Per Quanto Riguarda un Eventuale Abuso Edilizio, Si Fa Presente che Si Evidenziano Soltanto per Quanto Riguarda la Presenza o Meno di Finestre nel Seminterrato, Si Ricorda che Comunque Esiste Agli Atti una Concessione in Sanatoria Datata 2 Settembre 2014, (Nel 2013 Il Testo Unico dell'Edilizia Considera gli Interventi di Edilizia Libera), nel Quale Sono Possibili Interventi "Apertura e chiusura di porte e finestre, è una ristrutturazione edilizia", Rientrando nell'Edilizia Libera, di conseguenza non richiedono alcun titolo abilitativo.

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 02/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Alterio Luigi Lorenzo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Abitazioni Loc. Eden Beack Sorso SS (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Fabbricato (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Fabbricato (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Terreno (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 02/09/2014)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Copia Progetto Depositato in Comune di Sorso SS (Aggiornamento al 02/09/2014)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Calcoli Superfici (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (Attestazione di Prestazione Energetica) CTU e Verbale del Sopralluogo (Aggiornamento al 10/12/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Agenzia delle Entrate SS (Aggiornamento al 17/12/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Tutela del Paesaggio Comune di Sorso SS (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 12 Foto - Immagini Sopralluogo Immobile Oggetto del Pignoramento (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 13 Google maps - Immagini Satellitari da Google Maps (Aggiornamento al 27/11/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sorso (SS) - Loc. "Porchile" Zona "Eden Beach" , edificio Unico  
La località \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "Zona Costiera" di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si Trova in Provincia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella Regione Sardegna in Italia. La Villa in Oggetto si Trova nello Specifico in loc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sempre nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Provincia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La Villa è Inserita all'Interno di una Zona Costiera, l'Ambito è Caratterizzato da Aree Immerse in un Contesto Paesaggistico Integro e Incontaminato, ad Eccezione di Alcune Realtà nelle Quali Risulta Alterato lo Stato dei Luoghi (un Sentiero Interno alla Pineta). Complessivamente, il Sito d'Importanza Comunitaria è Caratterizzato da un Sistema di Habitat di Notevole Interesse e Implementato alla Conservazione, per cui con Vincoli Paesaggistici, e Ospitanti Numerose Specie Vegetali ed Animali di Elevato Valore Biogeografico, tra cui una Ricca Ornito Fauna, Contraddistinta da Specie Svernanti, Migratorie e Nidificanti. La villa è Inserita all'Interno di un Lotto di Terreno, Nel quale Risulta Inserita, Catastalmente, la Villa Possiede Indicativi come Foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Mentre il Terreno Catastalmente Risulta al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( Derivato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e Attualmente Soppresso, e Quindi Attualmente Fuso con la Particella della Villa. Il lotto di Riferimento Consente Parcheggio Privato in Prossimità dello Stesso, al Quale si Arriva Percorrendo un Tratto di Strada Privata all'Interno del Complesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Quale si ha Accesso tramite Cannello Elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Categoria A7 Destinazione urbanistica: Il P.U.C. E' Lo Strumento Urbanistico di Riferimento per Il Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Estratto..... In Riferimento al P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Estratto per la Zona da Considerare da Pag. 103 a Pag. 116. Il P.U.C. ha Identificato la Segue Sottozona F1 (Insediamenti Turistici Pianificati Quando non Regolamentato le Regole Generali per Tutte le Sottozone Sono: L'Indice Fondiario in Zona F non Dovrà Superare il Valore di 0,75mc/mq. L'Altezza Massima in Zona F non Dovrà Superare il Valore di 7,00 ml. Nelle Sottozone è Consentita l'Attuazione per Comparti, Individuati dal P.U.C., Separatamente Convenzionabili. Nelle Sottozone Sono Consentite Esclusivamente Attività Ricettive Alberghiere con Integrazione di Strutture Complementari e di Servizio (Ristoranti, Club House, Impianti Sportivi, Discoteche, ecc.). Il 50% della Superficie Territoriale Può Essere Destinata Agli Insediamenti Edificatori; Il Rimanente 50% Deve Essere Destinato a Spazi per Attrezzature di Interesse Comune, per Verde Attrezzato a Parco, Gioco e Sport e per Parcheggi di Cui Almeno il 60% di Tali Are Deve Essere Pubblico e Ceduto Gratuitamente All'Amministrazione. Il D.A. 2266/Udel 20/12/1983 Prevede Che Sulla Base del Parametro di 60 mc/ab i Volumi Realizzabili Dovranno Essere Così Ripartiti: 50 mc. Per Gli Insediamenti Ricettivi Alberghieri. 10 mc. Per Servizi Pubblici Nelle Aree di Cessione. Continua.....Il P.U.C. Può Essere Reperito Nel Sito del Comune di Sorso (SS) e Consultato nella Sua Interezza.

**Prezzo base d'asta: € 325.516,43**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 325.516,43**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sorso (SS) - Loc. "Porchile" Zona "Eden Beach" , edificio Unico		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Categoria A7	<b>Superficie</b>	196,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Dal Sopralluogo del 16/11/2023 Svolto dal Sottoscritto CTU: Geom. Alterio Luigi Lorenzo sull'Immobile Inserito nel Pignoramento, Si Presenta in un Contesto Costiero nel Comune di Sorso (SS), Inserito nel Complesso di Ville e Villini in Zona **** Omissis **** loc. **** Omissis ****, Inserito in Zona Ricca di Vegetazione Autoctona, Che Si Fonde con il Territorio. L'Immobile Pignorato nello Specifico è Inserito in un Lotto di Terreno Indipendente da Altre Proprietà Adiacenti. Il Lotto di Terreno su cui Giace la Villa Presenta Scarsità di Vegetazione Autoctona, Diversamente dai Lotti Adiacenti, i quali Presentano Ricca Vegetazione Autoctona, che Contraddistingue la Zona in Oggetto; per Questi Motivi si è Reso Necessario l'Accertamento di Eventuali Richieste di Autorizzazioni per la Rimozione della Vegetazione che ci si Aspetterebbe di Trovare all'Attualità nel Lotto Oggetto del Pignoramento, Tramite l'Accesso Agli Atti Presso l'Ufficio della Tutela del Paesaggio Presso il Comune di **** Omissis ****), di cui si Allega la Risposta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio alla Presente Perizia. Il Fabbricato si Presenta Inserito all'Interno del Lotto Su Indicato, al Fabbricato si accede Tramite Cancellata prima del Complesso **** Omissis ****, dall'Interno del Complesso si Accede al Lotto Privato dove Insiste la Villa, che Appare come Un Villino con Accesso Indipendente da un Tratto di Strada Inserita nel Complesso. Una Volta Entrati nel Lotto, si Nota un Tipo di Vegetazione Ridotta Rispetto alla Zona Circostante, e Molto Rarefatta, è Presente solo una Palma Imponente in Prossimità dell'Ingresso della Villa, il Resto della Vegetazione Risulta Rarefatta e Contiene anche Alcuni Alberi da Frutto; per Questi Motivi alla Presente Perizia si Allegano Alcune Immagini Satellitari del Lotto Fotografato Negli Anni Precedenti al Momento del Sopralluogo dove si Possono Notare le Differenze. Al Fabbricato si Accede da Un Portoncino in Legno, che da l'Accesso ad un Soggiorno di mq. 31,58 dal Quale si Accede ad un Bagno di mq. 10,50, dal Soggiorno si Accede Tramite una Porta in Legno ad Una Veranda di mq. 9,50 il il Tutto al Piano Terra. Dal Piano Terra si Accede Tramite una Porta Interna in Legno e una Scala in Muratura ad un Seminterrato di mq. 61,80. Dal Piano Terra si Accede Tramite una Scala Interna in Muratura ad un Piano Primo con l'Accesso ad un W.C di mq. 3,27, a una Stanza da Letto di mq. 9,56, ad una Stanza da Letto di mq. 8,46, e a una Stanza da Letto di mq. 10,72. Come da Immagini Allegate in Allegato n°13, Nello Specifico da Immagini n° 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>La località **** Omissis **** "Zona Costiera" di **** Omissis **** si Trova in Provincia di **** Omissis **** nella Regione Sardegna in Italia. La Villa in Oggetto si Trova nello Specifico in loc. **** Omissis **** Sempre nel Comune di **** Omissis **** in Provincia di **** Omissis ****. La Villa è Inserita all'Interno di una Zona Costiera, l'Ambito è Caratterizzato da Aree Immerse in un Contesto Paesaggistico Integro e Incontaminato, ad Eccezione di Alcune Realtà nelle Quali Risulta Alterato lo Stato dei Luoghi (un Sentiero Interno alla Pineta). Complessivamente, il Sito d'Importanza Comunitaria è Caratterizzato da un Sistema di Habitat di Notevole Interesse e Implementato alla Conservazione, per cui con Vincoli Paesaggistici, e Ospitanti Numerose Specie Vegetali ed Animali di Elevato Valore Biogeografico, tra cui una Ricca Ornito Fauna, Contraddistinta da Specie Svernanti, Migratorie e Nidificanti. La villa è Inserita all'Interno di un Lotto di Terreno, Nel quale Risulta Inserita, Catastalmente, la Villa Possiede Indicativi come Foglio **** Omissis ****, Mentre il Terreno Catastalmente Risulta al **** Omissis **** ( Derivato dal **** Omissis ****) e Attualmente Soppresso, e Quindi Attualmente Fuso con la Particella della Villa. Il lotto di Riferimento Consente Parcheggio Privato in Prossimità dello Stesso, al Quale si Arriva Percorrendo un Tratto di Strada Privata all'Interno del Complesso **** Omissis **** dal Quale si ha Accesso tramite Cannello Elettrico.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile Risulta Occupato dall'Esecutato di Nome **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** con cod. fisc. **** Omissis **** Attualmente Comproprietario per una Quota di 1/2.		



