

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	4
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2.....	10



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	14
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2...	16
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2024 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.458,00</b> .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinnna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di una "unità immobiliare" al piano terra la cui destinazione è stata abitativa, risulta costituita da un ingresso comune con l'unità soprastante, un vano prospiciente la via Baronale ed un ripostiglio; nel sottoscala è un piccolo wc. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati.

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

L'edificio al sopraluogo è risultato in totale stato di abbandono, allo stato è libero da persone anche se recentemente sembrerebbe che qualcuno vi abbia soggiornato. Il portoncino di ingresso è risultato aperto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa costituita da un piano primo ed un piano secondo. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati, attività commerciali.

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



L'edificio al sopraluogo è risultato in totale stato di abbandono,allo stato è libero da persone anche se recentemente sembrerebbe che qualcuno vi abbia soggiornato. Il portoncino di ingresso è risultato aperto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Il fabbricato oggetto di accertamento confina con la particella 700 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella 693 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Serra Monica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella 691 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Il fabbricato oggetto di accertamento confina con la particella 700 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella 693 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Serra Monica \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* particella 691 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,53 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	1-2
Loggia	7,04 mq	8,37 mq	0,95	7,95 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,95 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2006 al 06/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 694, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 48,55 Piano T
Dal 06/07/2006 al 05/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 694, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1 Rendita € 48,55 Piano T
Dal 06/07/2006 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 694, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 37 mq Rendita € 48,55 Piano T

I titolari catastali corrispondono alla ditta attuale intestataria l'immobile.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 694, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 141,00 Piano 1-2
Dal 01/02/2006 al 22/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 694, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 141,00 Piano 1-2
Dal 22/06/2006 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 54, Part. 694, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 50 Superficie catastale 47 mq Rendita € 121,37 Piano 1-2



I titolari catastali corrispondono alla ditta attuale intestataria l'immobile.

Con riferimento al bene si evidenzia la pratica di AMPLIAMENTO del 22/06/2006 Pratica n. SS0109510 in atti dal 22/06/2006 AMPLIAMENTO (n. 7298.1/2006) il sub.2 viene soppresso e viene costituito il sub 3.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	54	694	1	1	A4	1	1	37 mq	48,55 €	T	

### Corrispondenza catastale

Catastalmente il fabbricato oggetto di esproprio risulta distinto in due unità identificate come sub.1 e sub.3; Dal punto di vista funzionale non sono fruibili, quindi utilizzabili, necessiterà una fusione per costituire una sola unità abitativa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	54	694	3	1	A4	1	2,5	50 mq	121,37 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Catastalmente risultano due unità abitative identificate come sub.1 e sub.3; Dal punto di vista funzionale non sono fruibili, quindi utilizzabili, necessiterà una fusione per riportare l'immobile come era all'origine costituito esclusivamente da una sola unità immobiliare.



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di un immobile la cui epoca di costruzione è senz'altro antecedente il 1952 nel centro storico del paese di Sorso. Lo stato conservativo è scadente, risulta qualche opera edile che mirava ad una riqualificazione, dette opere non sono accertabili e pertanto andranno demolite.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di un immobile la cui epoca di costruzione è senz'altro antecedente il 1967 nel centro storico del paese di Sorso. Lo stato conservativo è scadente, risulta qualche opera edile che mirava ad una riqualificazione, dette opere non sono accertabili e pertanto andranno demolite.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di immobile indipendente, le uniche parti comuni sono le murature perimetrali a confine con le proprietà limitrofe.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di immobile indipendente, le uniche parti comuni sono le murature perimetrali a confine con le proprietà limitrofe.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una palazzina indipendente a destinazione residenziale storica, sviluppata su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo. L'accesso avviene da via Baronale n. 1 a Sorso, attraverso un portone prospiciente la pubblica via, raggiungibile da via Convento, la quale a sua volta è direttamente collegata con la piazza Garibaldi.

L'ingresso principale al piano terra si apre sul vano scala che collega verticalmente i tre livelli dell'edificio. La scala è realizzata con alzate pari a 20 cm e pedate da 28 cm, caratteristiche mantenute costanti lungo tutta la sua estensione verticale. Il rivestimento delle pedate è in ardesia. E' inoltre presente un corrimano in ferro battuto pitturato di bianco lungo tutto il vano scala.

Sotto la seconda rampa della scala al piano terra è ubicato un piccolo servizio igienico, dotato di WC.

Adiacente al vano scala si trova un locale adibito a camera, all'interno del quale è presente una tramezzatura interna in muratura leggera che delimita un piccolo ripostiglio. Il vano principale che prospetta sulla via



pubblica è dotato di una finestra a tre ante, con telaio in legno e vetro singolo, sormontata da pannelli oscuranti. La pavimentazione del piano terra è mista: sono presenti mattonelle in graniglia alternate a mattonelle in cemento (cementine) colorate. Le altezze interne risultano così distribuite:

Altezza all'imposta delle volte: 2,70 m

Altezza al concio di chiave: 3,14 m

Il medesimo ingresso sopra citato permette l'accesso ai piani soprastanti collegati dal vano scala anzidetto.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

Dopo aver percorso le prime due rampe di scala si accede al disimpegno del piano primo, quest'ultimo permette l'accesso ad un bagno dotato di: Vasca da bagno ad angolo, WC, lavabo. Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche 20x20 cm fino a un'altezza di 2,00 m. Nel servizio igienico è presente infisso in legno con vetro singolo, con affaccio diretto sulla via Baronale. È presente uno scaldabagno non funzionante che serviva l'acqua calda.

Adiacente al bagno descritto, con accesso sempre dal disimpegno si trova un vano adibito a soggiorno con angolo cottura, dotato di: Piano cottura con fuochi, forno, lavabo, frigorifero, cappa; il tutto risulta non funzionante e in pessime condizioni.

Anche questo locale presenta affaccio diretto su via Baronale, mediante infisso con caratteristiche analoghe a quelli già descritti. All'interno del vano è presente una tramezzatura che delimita un piccolo ambiente nel quale è posizionato un letto a castello in ferro. La pavimentazione del piano primo è in piastrelle di ceramica chiare. L'altezza interna rilevata è di 2,90 m.

Il piano secondo è raggiungibile tramite ulteriori due rampe di scale che sovrastano le precedenti. Dal pianerottolo si accede, mediante una porta in legno e vetro, a un terrazzo coperto, posto in affaccio sulla via Baronale e con sviluppo lineare lungo tutta la facciata principale dell'edificio.

Sul lato sinistro si accede a un locale ad uso cucina/soggiorno, con caratteristiche analoghe a quello del piano primo, dotato di: fuochi, forno, frigorifero, cappa tutto non funzionante ma in pessimo stato.

Il locale è dotato di infisso in legno a due ante, con vetro singolo, affacciato sul terrazzo. L'altezza interna rilevata al piano secondo è di 3,00 m.

Nella parte retrostante del vano descritto è stato realizzato un soppalco con tavolato di legno rialzato di circa 50 cm rispetto al piano di calpestio preesistente, destinato a zona letto con letto singolo.

Tutte le porte presenti all'interno dell'appartamento risultano in legno tamburato ed alcune in legno misto vetro.

L'immobile presenta un generale stato di degrado e carenze manutentive, così riassumibili:

Impianto elettrico e idrico: presenti sotto traccia, non funzionanti;

Infissi: in legno e vetro singolo, vetusti, malfunzionanti e in cattivo stato di conservazione;

Presenza di umidità diffusa sulle volte, derivante da infiltrazioni con evidenti efflorescenze saline;

Presenza di guano in più ambienti distribuiti su tutti i livelli.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta libero



L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero da persone, il portoncino di accesso è risultato aperto. L'ivg ha provveduto chiamare apposita ditta per la sostituzione della serratura chiudendo il portoncino di ingresso per non lasciare l'immobile aperto.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato libero da persone, il portoncino di accesso è risultato aperto. L'ivg ha provveduto chiamare apposita ditta per la sostituzione della serratura chiudendo il portoncino di ingresso per non lasciare l'immobile aperto.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>21/02/2006</b> al <b>06/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di SS	21/02/2006	42/1352	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>10/04/2006</b> al <b>06/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maniga Giovanni	10/04/2006	245666	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 28/07/2006 al 06/04/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita immobili in Sorso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lojacono Vincenzo	06/07/2006	134531	44100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS	06/07/2006		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di SS	28/07/2006				
Dal 06/04/2007 al 16/08/2024	**** Omissis ****	<b>Verbale di Pignoramento immobili in Sorso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corte D'Appello di Cagliari sez dis. SS	16/08/2024	16009	12717
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/02/2006 al 06/07/2006	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di SS	21/02/2006	42/1352	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal <b>10/04/2006</b> al <b>06/07/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maniga Giovanni	10/04/2006	245666	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/07/2006</b> al <b>06/04/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita immobili in Sorso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lojacono Vincenzo	06/07/2006	134531	44100
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS	06/07/2006		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di SS	28/07/2006				
Dal <b>06/04/2007</b> al <b>16/08/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Verbale di Pignoramento immobili in Sorso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corte D'Appello di Cagliari sez dis. SS	16/08/2024	16009	12717
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di SS			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**NORMATIVA URBANISTICA**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

L'edificio ricade nel centro matrice, ovvero nel centro di primo insediamento del paese identificato nello strumento urbanistico attuale Puc vigente come zona A1 centro storico dove vigono le seguenti norme:

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:**

si applica, quando indicato nella parte progettuale della scheda ai singoli fabbricati o all'intera unità edilizia e ha per scopo la riforma organica degli stessi con interventi, ai sensi dell'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

La disciplina del Piano, al fine di graduare l'intensità e le caratteristiche ammesse negli interventi di ristrutturazione, distingue le seguenti sub-classi di ristrutturazione: R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro

adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano

per:

- costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale

esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.);

- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si

costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento dovrà essere minimo e teso al mero soddisfacimento dell'adeguamento igienico e sanitario o energetico ed essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici

adiacenti;

- modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti

proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale;

- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti;

- rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra

l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo

dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto. Si allega scheda specifica del fabbricato in oggetto.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---



L'edificio ricade nel centro matrice, ovvero nel centro di primo insediamento del paese identificato nello strumento urbanistico attuale Puc vigente come zona A1 centro storico dove vigono le seguenti norme:

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

si applica, quando indicato nella parte progettuale della scheda ai singoli fabbricati o all'intera unità edilizia e ha per scopo la riforma organica degli stessi con interventi, ai sensi dell'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

La disciplina del Piano, al fine di graduare l'intensità e le caratteristiche ammesse negli interventi di ristrutturazione, distingue le seguenti sub-classi di ristrutturazione: R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro

adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano

per:

- costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale

esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.);

- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si

costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento dovrà essere minimo e teso al mero soddisfacimento dell'adeguamento igienico e sanitario o energetico ed essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici

adiacenti;

- modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti

proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale;

- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti;

- rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra

l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo

dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto. Si allega scheda specifica del fabbricato in oggetto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**



L'edificio risulta far parte del centro storico ovvero centro matrice di Sorso, l'epoca di realizzazione risulta certamente antecedente il 1967, dalla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici di competenza non risultano atti precedenti che attestino la storia del corpo di fabbrica che risulta identificato nel piano particolareggiato con la scheda unità edilizia n°246 che si allega come parte integrante della ctu. Il frazionamento catastale non può essere tramutato in frazionamento urbanistico perchè non è disponibile in particolare al piano terra una superficie minima di 28mq che permetta la realizzazione di un monolocale.

Tra stato attuale e stato di progetto dalla scheda apposita sono previste delle modifiche strutturali ovvero è prevista la chiusura della veranda a filo via come volumetria.

Non risulta alcuna autorizzazione agli atti degli uffici, sono in opera alcune opere interne di poco conto ma non autorizzabili necessitano di essere demolite (soppalco sul vano scala in ferro e laterizio, oltre un solaio intermedio in legname in un vano del piano secondo).

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - VIA BARONALE NC-1, EDIFICIO U, SCALA U, PIANO T-1-2**

---

L'edificio risulta far parte del centro storico ovvero centro matrice di Sorso, l'epoca di realizzazione risulta certamente antecedente il 1967, dalla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici di competenza non risultano atti precedenti che attestino la storia del corpo di fabbrica che risulta identificato nel piano particolareggiato con la scheda unità edilizia n°246 che si allega come parte integrante della ctu. Il frazionamento catastale benchè ammessa la ristrutturazione non può essere tramutato in frazionamento urbanistico perchè non è disponibile in particolare al piano terra una superficie minima di 28mq che permetta la realizzazione di un monolocale indipendente.

Tra stato attuale e stato di progetto dalla scheda riferita al fabbricato, sono previste delle modifiche strutturali ovvero è prevista la chiusura della veranda a filo via come volumetria.

Nei piani secondo e terzo sono in opera alcune opere tra cui un soppalco in muratura nel vano scale ed un pavimento rialzato in legno in un vano interno del medesimo piano, queste dovranno essere demolite.

Non risulta alcuna autorizzazione agli atti degli uffici, sono in opera alcune opere interne non autorizzabili a parere dello scrivente, necessitano di essere demolite (soppalco sul vano scala in ferro e laterizio, oltre un solaio intermedio in legname in un vano del piano secondo).

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2  
Trattasi di una "unità immobiliare" al piano terra la cui destinazione è stata abitativa, risulta costituita da un ingresso comune con l'unità soprastante, un vano prospiciente la via Baronale ed un ripostiglio; nel sottoscala è un piccolo wc. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa



36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 694, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni ante 1967 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà oltre alla carente manutenzione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sul posto in base al metodo sintetico-comparativo, comparando anche con valori medi a mq lordo pubblicati sul sito dell'agenzia delle entrate e su quello del bollettino immobiliare e riferiti ad immobili che ovviamente erano in condizioni normali di manutenzione.

Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche riferite alla casistica immediatamente vicino a quella accertata nel sito.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, si stabilisce un valore medio tra piano T, il primo ed il secondo con annessa veranda, ipotizzando un valore base in condizioni normali pari ad €800,00 dicendosi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro annesso all'unità immobiliare con destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per vetustà, superamento tecnico degli impianti e stato di conservazione e manutenzione generale quantificato nel 40% oltre al 5% per variazione di mercato.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa costituita da un piano primo ed un piano secondo. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati, attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 694, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.560,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni ante 1960 oggetto di valutazione e detratta una percentuale di vetustà oltre alla carente manutenzione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciali acquisiti sul posto in base al metodo sintetico-comparativo, comparando anche con valori medi a mq lordo pubblicati sul sito dell'agenzia delle entrate e su quello del bollettino immobiliare.

Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche riferite alla casistica immediatamente vicino a quella accertata nel sito.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto, si stabilisce un valore medio tra piano T, il primo ed il secondo con annessa veranda ipotizzando un valore base in condizioni ovviamente normali di €800,00 dicendosi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro annesso all'unità immobiliare con destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per vetustà, superamento tecnico degli impianti e



stato di conservazione e manutenzione generale quantificato nel 40% oltre al 5% per variazione di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2	30,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2	61,95 mq	800,00 €/mq	€ 49.560,00	100,00%	€ 49.560,00
				Valore di stima:	€ 73.560,00

Valore di stima: € 73.560,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 36.458,00**

Dal valorte unitario attribuito considerato lo stato di manutenzione generale dell'immobile, gli impianti, ecc, si applicherà una svalutazione del 40% per vetustà, una del 5% per variazione di mercato, oltre alle spese per regolarizzazione urbanistica calcolate in €4000.

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 23/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pinna Giovanni Battista



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2  
Trattasi di una "unità immobiliare" al piano terra la cui destinazione è stata abitativa, risulta costituita da un ingresso comune con l'unità soprastante, un vano prospiciente la via Baronale ed un ripostiglio; nel sottoscala è un piccolo wc. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 694, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel centro matrice, ovvero nel centro di primo insediamento del paese identificato nello strumento urbanistico attuale Puc vigente come zona A1 centro storico dove vigono le seguenti norme: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si applica, quando indicato nella parte progettuale della scheda ai singoli fabbricati o all'intera unità edilizia e ha per scopo la riforma organica degli stessi con interventi, ai sensi dell'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. La disciplina del Piano, al fine di graduare l'intensità e le caratteristiche ammesse negli interventi di ristrutturazione, distingue le seguenti sub-classi di ristrutturazione: R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente. Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano per: - costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.); - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento dovrà essere minimo e teso al mero soddisfacimento dell'adeguamento igienico e sanitario o energetico ed essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici adiacenti; - modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale; - rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti; - rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto. Si allega scheda specifica del fabbricato in oggetto.



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2  
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa costituita da un piano primo ed un piano secondo. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati, attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 694, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel centro matrice, ovvero nel centro di primo insediamento del paese identificato nello strumento urbanistico attuale Puc vigente come zona A1 centro storico dove vigono le seguenti norme: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si applica, quando indicato nella parte progettuale della scheda ai singoli fabbricati o all'intera unità edilizia e ha per scopo la riforma organica degli stessi con interventi, ai sensi dell'art 3 lett. d, del D.P.R. 380/01, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. La disciplina del Piano, al fine di graduare l'intensità e le caratteristiche ammesse negli interventi di ristrutturazione, distingue le seguenti sub-classi di ristrutturazione: R.2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE - opere che mantengono immutati alcuni elementi strutturali qualificanti con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente. Sono altresì comprese le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali quando queste servano per: - costruzione di servizi igienici e di spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione dei volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli, ecc.); - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso questo sia abitato, per raggiungere l'altezza minima di legge e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. Il rialzamento dovrà essere minimo e teso al mero soddisfacimento dell'adeguamento igienico e sanitario o energetico ed essere compatibile con i fili di gronda esistenti degli edifici adiacenti; - modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria, etc.) di valore storico-tradizionale; - rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti; - rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto. Si allega scheda specifica del fabbricato in oggetto.

**Prezzo base d'asta: € 36.458,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.458,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 694, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un immobile la cui epoca di costruzione è senz'altro antecedente il 1952 nel centro storico del paese di Sorso. Lo stato conservativo è scadente, risulta qualche opera edile che mirava ad una riqualificazione, dette opere non sono accertabili e pertanto andranno demolite.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una "unità immobiliare" al piano terra la cui destinazione è stata abitativa, risulta costituita da un ingresso comune con l'unità soprastante, un vano prospiciente la via Baronale ed un ripostiglio; nel sottoscala è un piccolo wc. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sorso (SS) - via Baronale nc-1, edificio U, scala U, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 694, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	61,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un immobile la cui epoca di costruzione è senz'altro antecedente il 1967 nel centro storico del paese di Sorso. Lo stato conservativo è scadente, risulta qualche opera edile che mirava ad una riqualificazione, dette opere non sono accertabili e pertanto andranno demolite.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione abitativa costituita da un piano primo ed un piano secondo. L'edificio ha una superficie di piano lorda che risulta di circa 36mq, e prospetta direttamente sulla via Baronale, strada piuttosto stretta ma centrale al contesto urbanistico del paese di Sorso. E' ubicato a poche decine di metri dalla sede storica del municipio di Sorso, nelle immediate vicinanze di piazza Garibaldi, dove sono insediamenti quali scuole, auditorium, attività commerciali, uffici pubblici e privati, attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

