
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solinas Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato.....	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	10
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	18



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	24
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	26
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	27
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.....	42
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.322,40	42



INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Solinas Antonella, con studio in Via Giacomo Matteotti, 45 - 07100 - Sassari (SS), email a.solinas@tin.it, PEC antonella.solinas@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 40.852535°; Longitudine: 8.611706°)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato (Coord. Geografiche: Latitudine: 40.852535°; Longitudine: 8.611706°)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina.

Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione.

Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo.

Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14".

Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei



gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo.

L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione.

Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Si evidenzia che il solaio dell'abitazione in esame è inclinato per la presenza di un tetto a falde.

Al momento del sopralluogo l'abitazione al piano primo (Sub 1) si componeva di: ingresso-cucina, due camere, disimpegno e bagno. È inclusa una porzione di terrazza, in prossimità dell'accesso all'unità, raggiungibile percorrendo una "scala condominiale" scoperta (così è individuata nella planimetria catastale agli atti). La porzione di terrazza (circa 20 metri quadri) annessa all'abitazione in esame è parte di una terrazza ben più ampia. Gli elaborati del 1987 evidenziano una divisione della stessa terrazza assegnandone una porzione per l'unità in esecuzione, una seconda porzione per l'unità prospiciente all'unità in esame e, sembrerebbe, una terza porzione per il passaggio comune. Durante il sopralluogo alcuna delimitazione tra le porzioni è stata riscontrata, solo lo scheletro di una struttura amovibile, in pessime condizioni di manutenzione, con sovrastante incanniccato posto in corrispondenza dell'accesso all'unità in esecuzione.

Completa il bene (Sub 1) un'area cortilizia (o "giardino", come di fatto indicato nella planimetria catastale) di circa 340 metri quadri.

Gran parte di questa area è rifinita, come sopra riportato, con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata quindi per il parcheggio delle auto; una minima parte invece è "a verde" con vegetazione spontanea.

Si precisa che i metri quadri indicati per l'area cortilizia sono stati ricavati dalla planimetria catastale agli atti in quanto alcun rilievo topografico è stato eseguito, nemmeno per la verifica dei confini.

La superficie residenziale lorda dell'abitazione è di mq 62,50, quella non residenziale (terrazza) di mq 20,50. Per la presenza di una copertura inclinata l'altezza utile è variabile, ossia di m 2,47 quella massima e di m 1,81 quella minima. A detta del Tecnico del Comune di Sorso, il mancato rispetto dei requisiti minimi di legge (altezze, rapporto aero illuminante, ...) nel caso specifico verrebbe subissato dalla presenza della pratica di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1985, ma ancora in itinere.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

La data fissata per il sopralluogo fu comunicata in data 03/09/2024 con invio di note "Raccomandata 1" n. 0535610904-8, n. 05356190905-9, n. 05356190907-1, n. 05259613307-6 e n. 05256190906-9 alla parte debitrice, rispettivamente a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e a **** Omissis ****. Le ultime due sono state restituite al mittente, di cui la prima "per compiuta giacenza" mentre la seconda con la dicitura "rifiutata". Una nota PEC, in pari data, è stata inoltrata al legale del creditore (avv. **** Omissis ****).

L'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il giorno 11/09/2024 alle ore 10,30.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 10,45, oltre alla scrivente C.T.U., hanno presenziato il signor



**** Omissis **** (figlio dell'esecutata **** Omissis ****) con il signor **** Omissis **** presentato come suo amico, la signora **** Omissis **** (figlia dell'esecutata **** Omissis ****), oltre all'IVG **** Omissis **** e al geom. **** Omissis ****, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina.

Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione.

Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo.

Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14".

Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo.

L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione.

Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina



(Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso.

Al momento del sopralluogo la cantina posta al piano interrato (Sub 5) si componeva di un unico ampio vano cieco, all'interno del quale era presente un grande camino. Un cancello in ferro con pannelli in lamiera, posto in fondo ad una scalinata, ne consentiva l'accesso.

Difatti al piano interrato vi si giunge percorrendo una scala esterna ad uso esclusivo, protetta da una copertura inclinata in latero-cemento rivestita sul lato superiore da tegole/lastre in un materiale non identificabile con una semplice analisi visiva.

La superficie lorda della cantina è di mq 41,90; l'altezza utile è di m 2,50.

La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

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

La data fissata per il sopralluogo fu comunicata in data 03/09/2024 con invio di note "Raccomandata 1" n. 0535610904-8, n. 05356190905-9, n. 05356190907-1, n. 05259613307-6 e n. 05256190906-9 alla parte debitrice, rispettivamente a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e a **** Omissis ****. Le ultime due sono state restituite al mittente, di cui la prima "per compiuta giacenza" mentre la seconda con la dicitura "rifiutata". Una nota PEC, in pari data, è stata inoltrata al legale del creditore (avv. **** Omissis ****).

L'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il giorno 11/09/2024 alle ore 10,30.

Durante il sopralluogo, che ha avuto inizio alle ore 10,45, oltre alla scrivente C.T.U., hanno presenziato il signor **** Omissis **** (figlio dell'esecutata **** Omissis ****) con il signor **** Omissis **** presentato come suo amico, la signora **** Omissis **** (figlia dell'esecutata **** Omissis ****), oltre all'IVG **** Omissis **** e al geom. **** Omissis ****, quest'ultimo in qualità di collaboratore del C.T.U., con il compito di raccogliere i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Agli atti del fascicolo è depositato l'atto "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c.", a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Milano, datato 04/06/2024, attestante le risultanze relative ai beni così individuati nel Comune di Sorso:

"(... omissis ...)

b.1) unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano primo, con annesso tratto di giardino.

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto



Comune come segue:

foglio 9 (nove) mappale 210 (duecentodieci) subalterno 1 (uno), località Marritza, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 5 (cinque), superficie totale metri quadri 76 (settantasei) totale escluse aree scoperte metri quadri 58 (cinquantotto) R.C. Euro 464,81 (quattrocentosessantaquattro virgola ottantuno), in forza di scheda di costituzione del giorno 23 gennaio 1981 in atti dal giorno 30 giugno 1987 - sostituzione riferimenti di mappa del giorno 23 gennaio 1981, in atti dal giorno 16 ottobre 1996 (n. 101.1/1981) - annotazioni: riferito alla scheda n. 101/81.

b.2) unità immobiliare ad uso cantina sita al piano terra.

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 9 (nove) mappale 210 (duecentodieci) subalterno 5 (cinque), località Marritza, piano T, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 35 (trentacinque), superficie totale metri quadri 41 (quarantuno) R.C. Euro 88,57 (ottantotto virgola cinquantasette), in forza di scheda di costituzione del giorno 23 gennaio 1981 in atti dal giorno 30 giugno 1987 - sostituzione riferimenti di mappa del giorno 23 gennaio 1981, in atti dal giorno 16 ottobre 1996 (n. 105.1/1981) - annotazioni: riferito alla scheda n. 105/81.

Precisandosi che l'area nuda urbana pertinenziale sulla quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

foglio 9 (nove) mappale 210 (duecentodieci), ente urbano, ha. 00.15.95, in forza delle variazioni di riordini fondiari del giorno 12 gennaio 2016, pratica n. SS0002261 (n. 227.1/2016) del giorno 16 marzo 2003, pratica n. SS0000448 (n. 12566.1/2005) e pratica n. SS0234199 (n. 10458.1/2004) che ha variato i terreni ai mappali 453 e 11, quest'ultimo così censito come da impianto meccanografico del giorno 06 novembre 1985. "(... omissis ...)".

Inoltre il Certificato Notarile, al punto 3 "Eventuali osservazioni", riporta quanto segue:

"L'accettazione tacita di eredità in data 25 luglio 2022 ai nri 12294/9261 di cui meglio sopra al punto 2.2) romanino ii) è stata trascritta anche in favore di **** Omissis ****, già deceduto in data 14 marzo 2006".

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Agli atti del fascicolo è depositato l'atto "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c.", a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Milano, datato 04/06/2024, attestante le risultanze relative ai beni così individuati nel Comune di Sorso:

"(... omissis ...)

b.1) unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano primo, con annesso tratto di giardino.

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 9 (nove) mappale 210 (duecentodieci) subalterno 1 (uno), località Marritza, piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 5 (cinque), superficie totale metri quadri 76 (settantasei) totale escluse aree scoperte metri quadri 58 (cinquantotto) R.C. Euro 464,81 (quattrocentosessantaquattro virgola ottantuno), in forza di scheda di costituzione del giorno 23 gennaio 1981 in atti dal giorno 30 giugno 1987 - sostituzione riferimenti di mappa del giorno 23 gennaio 1981, in atti dal giorno 16 ottobre 1996 (n. 101.1/1981) - annotazioni: riferito alla scheda n. 101/81.

b.2) unità immobiliare ad uso cantina sita al piano terra.

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 9 (nove) mappale 210 (duecentodieci) subalterno 5 (cinque), località Marritza, piano T, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 35 (trentacinque), superficie totale metri quadri 41 (quarantuno) R.C. Euro 88,57



(ottantotto virgola cinquantasette), in forza di scheda di costituzione del giorno 23 gennaio 1981 in atti dal giorno 30 giugno 1987 - sostituzione riferimenti di mappa del giorno 23 gennaio 1981, in atti dal giorno 16 ottobre 1996 (n. 105.1/1981) - annotazioni: riferito alla scheda n. 105/81.

Precisandosi che l'area nuda urbana pertinenziale sulla quale è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

foglio 9 (nove) mappale 210 (duecentodieci), ente urbano, ha. 00.15.95, in forza delle variazioni di riordini fondiari del giorno 12 gennaio 2016, pratica n. SS0002261 (n. 227.1/2016) del giorno 16 marzo 2003, pratica n. SS0000448 (n. 12566.1/2005) e pratica n. SS0234199 (n. 10458.1/2004) che ha variato i terreni ai mappali 453 e 11, quest'ultimo così censito come da impianto meccanografico del giorno 06 novembre 1985.
"(... omissis ...)".

Inoltre il Certificato Notarile, al punto 3 "Eventuali osservazioni", riporta quanto segue:

"L'accettazione tacita di eredità in data 25 luglio 2022 ai nri 12294/9261 di cui meglio sopra al punto 2.2) romanino ii) è stata trascritta anche in favore di **** Omissis ****, già deceduto in data 14 marzo 2006".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 28/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 28/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)

La scrivente in merito alla titolarità e alle quote in capo a ciascuno degli esecutati evidenzia quanto segue.

A seguito di ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Sassari, di analisi della Relazione Notarile e di esamina del Registro delle Successioni del Tribunale di Sassari è emerso quanto segue:

- in data 20/05/1987 i coniugi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano i beni oggetto di esecuzione, entrambi per la quota di 1/2;



- in data 18/05/2000 decede il signor **** Omissis **** (coniuge e genitore di cinque figli) a cui segue regolare denuncia di successione (cfr. paragrafo "Provenienza Ventennale") a favore della moglie e dei cinque figli;
- in data 14/03/2006 decede il signor **** Omissis **** (figlio di **** Omissis **** e germano degli esecutati della Procedura n. 69/2024), titolare di una quota pari a 1/15 a seguito della successione del genitore **** Omissis ****.

Tuttavia, alcuno dei discendenti e degli ascendenti di **** Omissis **** sembrerebbe aver accettato la sua quota di eredità. Infatti:

- risulta iscritta in data 13/04/2006 al n. 40/06 Reg. Succ., cronologico n. 1554/06, la Rinuncia di Eredità di **** Omissis ****, deceduto a Sassari il 14/03/2006, resa dai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente coniuge e figli del defunto;

- risulta redatto innanzi al Cancelliere, Dott.ssa **** Omissis ****, in data 21/06/2010, al n. 5451/2010, Num. R. G. 748/2010 e registrato presso il Tribunale di Sassari in data 12/07/2010 al n. 1160, l'Atto di Rinuncia all'Eredità di **** Omissis ****, da parte dei signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente sorella (ed una degli esecutati) e nipoti del defunto;

- risulta essere stato nominato Curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** l'avv. **** Omissis ****, la quale nella "Relazione sullo stato della procedura e contemporanea istanza di chiusura" datata 04/05/2019, riporta quanto segue:

" - (... omissis ...) Il sottoscritto curatore accertava in aggiunta che all'interno del suddetto registro successioni non comparivano le iscrizioni della rinuncia all'eredità degli ulteriori chiamati all'eredità: **** Omissis **** (madre di **** Omissis ****), **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (fratelli del medesimo).

- Difatti detti ultimi chiamati, a seguito di azione interrogatoria proposta dalla **** Omissis ****, dichiaravano in udienza di non accettare l'eredità di **** Omissis ****, come da copia del verbale d'udienza allegato (doc. 4) ma non procedevano mai a iscrivere la rinuncia all'eredità nel registro delle successioni del Tribunale di Sassari, rimanendo al converso al possesso dei beni ereditari: le due esecuzioni immobiliari pendenti (R.G.E. 136/03 e R.G.E. 222/08) venivano riunite da dott. **** Omissis **** e si procedeva alla vendita dell'immobile sito in "Li Punti" con soddisfacimento in parte dei creditori.

Tutto ciò premesso ed esposto, giacché nel caso de quo è ravvisabile la presenza di eredi al possesso di beni ereditari, il curatore cessa dalle sue funzioni e deve essere disposta la chiusura dell'eredità giacente (... omissis ...)";

- risulta del 04/03/2022 la Nota di Trascrizione per Accettazione tacita di eredità del defunto Sig. **** Omissis **** da parte degli eredi legittimi (coniuge e figli), anche di **** Omissis **** defunto nel 2000.

Si segnala che nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili (Reg. Gen 9460, Reg Part. n. 7611 - Rep. n. 1148 del 07/05/2024) la quota pari a 1/15 di **** Omissis **** risulta essere stata ripartita fra tutti gli ascendenti in parti uguali (madre e germani).

Tuttavia, la Rinuncia all'eredità risulta registrata in data 13/04/2006 al n. 40/06 per i signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente coniuge e figli del defunto e in data 12/07/2010 al n. 1160 per **** Omissis **** e i di Lei figli.

Risulta invece solo attestata nella "Relazione sullo stato della procedura e contemporanea istanza di chiusura" datata 04/05/2019 a firma dell'avv. **** Omissis ****, per i signori **** Omissis **** (madre di **** Omissis ****), **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (fratelli del medesimo).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

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



- **** Omissis **** (Proprietà 28/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 28/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/40)

La scrivente in merito alla titolarità e alle quote in capo a ciascuno degli esecutati evidenzia quanto segue. A seguito di ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Sassari, di analisi della Relazione Notarile e di esamina del Registro delle Successioni del Tribunale di Sassari è emerso quanto segue:

- in data 20/05/1987 i coniugi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano i beni oggetto di esecuzione, entrambi per la quota di 1/2;
- in data 18/05/2000 decede il signor **** Omissis **** (coniuge e genitore di cinque figli) a cui segue regolare denuncia di successione (cfr. paragrafo "Provenienza Ventennale") a favore della moglie e dei cinque figli;
- in data 14/03/2006 decede il signor **** Omissis **** (figlio di **** Omissis **** e germano degli esecutati della Procedura n. 69/2024), titolare di una quota pari a 1/15 a seguito della successione del genitore **** Omissis ****.

Tuttavia, alcuno dei discendenti e degli ascendenti di **** Omissis **** sembrerebbe aver accettato la sua quota di eredità. Infatti:

- risulta iscritta in data 13/04/2006 al n. 40/06 Reg. Succ., cronologico n. 1554/06, la Rinuncia di Eredità di **** Omissis ****, deceduto a Sassari il 14/03/2006, resa dai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente coniuge e figli del defunto;
- risulta redatto innanzi al Cancelliere, Dott.ssa **** Omissis ****, in data 21/06/2010, al n. 5451/2010, Num. R. G. 748/2010 e registrato presso il Tribunale di Sassari in data 12/07/2010 al n. 1160, l'Atto di Rinuncia all'Eredità di **** Omissis ****, da parte dei signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente sorella (ed una degli esecutati) e nipoti del defunto;
- risulta essere stato nominato Curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** l'avv. **** Omissis ****, la quale nella "Relazione sullo stato della procedura e contemporanea istanza di chiusura" datata 04/05/2019, riporta quanto segue:
 " - (... omissis ...) Il sottoscritto curatore accertava in aggiunta che all'interno del suddetto registro successioni non comparivano le iscrizioni della rinuncia all'eredità degli ulteriori chiamati all'eredità: **** Omissis **** (madre di **** Omissis ****), **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (fratelli del medesimo).
 - Difatti detti ultimi chiamati, a seguito di azione interrogatoria proposta dalla **** Omissis ****, dichiaravano in



udienza di non accettare l'eredità di **** Omissis ****, come da copia del verbale d'udienza allegato (doc. 4) ma non procedevano mai a iscrivere la rinuncia all'eredità nel registro delle successioni del Tribunale di Sassari, rimanendo al converso al possesso dei beni ereditari: le due esecuzioni immobiliari pendenti (R.G.E. 136/03 e R.G.E. 222/08) venivano riunite da dott. **** Omissis **** e si procedeva alla vendita dell'immobile sito in "Li Punti" con soddisfacimento in parte dei creditori.

Tutto ciò premesso ed esposto, giacché nel caso de quo è ravvisabile la presenza di eredi al possesso di beni ereditari, il curatore cessa dalle sue funzioni e deve essere disposta la chiusura dell'eredità giacente (... omissis ...);

- risulta del 04/03/2022 la Nota di Trascrizione per Accettazione tacita di eredità del defunto Sig. **** Omissis **** da parte degli eredi legittimi (coniuge e figli), anche di **** Omissis **** defunto nel 2000.

Si segnala che nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili (Reg. Gen 9460, Reg Part. n. 7611 - Rep. n. 1148 del 07/05/2024) la quota pari a 1/15 di **** Omissis **** risulta essere stata ripartita fra tutti gli ascendenti in parti uguali (madre e germani).

Tuttavia, la Rinuncia all'eredità risulta registrata in data 13/04/2006 al n. 40/06 per i signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, rispettivamente coniuge e figli del defunto e in data 12/07/2010 al n. 1160 per **** Omissis **** e i di Lei figli.

Risulta invece solo attestata nella "Relazione sullo stato della procedura e contemporanea istanza di chiusura" datata 04/05/2019 a firma dell'avv. **** Omissis ****, per i signori **** Omissis **** (madre di **** Omissis ****), **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (fratelli del medesimo).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Il bene in esecuzione censito al Sub 1 (Foglio 9 Particella 210) confina:

- a Nord, Ovest e Sud con area scoperta;
- a Est con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Il bene in esecuzione censito al Sub 5 (Foglio 9 Particella 210), posto al piano interrato, confina sui quattro lati con il terreno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,70 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	19,40 mq	20,50 mq	0,25	5,13 mq	0,00 m	1
Giardino	340,00 mq	340,00 mq	0,18	61,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,83 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	128,83 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione (Sub 1) si compone di: ingresso-cucina (mq 14,70), due camere (mq 13,30 e mq 13,30) disimpegno (mq 4,20) e bagno (mq 5,10). È inclusa una porzione di terrazza (mq 20 circa), in prossimità dell'accesso all'unità, raggiungibile percorrendo una "scala condominiale" scoperta (così è individuata nella planimetria catastale agli atti).

La porzione di terrazza annessa all'abitazione in esame è parte di una terrazza ben più ampia. Gli elaborati del 1987 evidenziano una divisione della stessa terrazza assegnandone una porzione per l'unità in esecuzione, una seconda porzione per l'unità prospiciente all'unità in esame e, sembrerebbe, una terza porzione per il passaggio comune. Durante il sopralluogo alcuna delimitazione tra le porzioni è stata riscontrata, solo lo scheletro di una struttura amovibile, in pessime condizioni di manutenzione, con sovrastante incanniccato posto in corrispondenza dell'accesso all'unità in esecuzione.

Completa il bene (Sub 1) un'area cortilizia (o "giardino", come di fatto indicato nella planimetria catastale) di circa 340 metri quadri.

Gran parte di questa area è rifinita, come sopra riportato, con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per il parcheggio delle auto; una minima parte invece è "a verde" con vegetazione spontanea.

Si precisa che i metri quadri indicati per l'area cortilizia sono stati ricavati dalla planimetria catastale agli atti in quanto alcun rilievo topografico è stato eseguito, nemmeno per la verifica dei confini.

La superficie residenziale lorda dell'abitazione è di mq 62,50, quella non residenziale (terrazza) di mq 20,50; l'altezza utile massima è di m 2,47, quella minima di m 1,81.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	34,50 mq	41,90 mq	0,20	8,38 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina posta al piano interrato (Sub 5) si compone di un unico ampio vano cieco (mq 34,50), all'interno del quale era presente un grande camino.

Un cancello in ferro con pannelli in lamiera, posto in fondo ad una scalinata, ne consentiva l'accesso.

Difatti al piano interrato vi si giunge percorrendo una scala esterna ad uso esclusivo, protetta da una copertura inclinata in latero-cemento rivestita sul lato superiore da tegole/lastre in un materiale non identificabile con



una semplice analisi visiva.

La superficie lorda della cantina è di mq 41,90; l'altezza utile è di m 2,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1981 al 20/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,71 Piano 1
Dal 20/05/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 0,71 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 18/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 18/05/2000 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 76 mq. Totale: escluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 464,81 Piano 1

I titolari catastali attuali non corrispondono con quelli reali.

Si precisa difatti che il signor **** Omissis **** è deceduto in data 14/03/2006, come pure riportato nel documento "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c.", a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Milano, datato 04/06/2024.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1981 al 20/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 0,15 Piano T
Dal 20/05/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 0,15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 18/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 88,57 Piano T
Dal 18/05/2000 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 88,57 Piano T
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Rendita € 88,57 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 35 mq Superficie catastale Totale: 41 mq Rendita € 88,57 Piano T

I titolari catastali attuali non corrispondono con quelli reali.

Si precisa difatti che il signor **** Omissis **** è deceduto in data 14/03/2006, come pure riportato nel documento "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c.", a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Milano, datato 04/06/2024.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	9	210	1		A2	1	5 vani	Totale: 76 mq. Totale: escluse aree scoperte: 58 mq	464,81 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
9	210										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato reale dell'unità immobiliare censita in Catasto al Sub 1 (abitazione) corrisponde solo parzialmente con la rappresentazione grafica di cui alla scheda planimetrica agli atti datata novembre 1980, a firma del Geom. **** Omissis ****.

Difatti, al momento del sopralluogo:

- non era presente parte del divisorio rappresentato nella scheda planimetrica tra l'ingresso e la zona pranzo;
- non era presente il vano ripostiglio rappresentato nella scheda planimetrica ove risulta posto in fondo al disimpegno, tra il bagno e la camera da letto.

Inoltre, per lo stesso bene, nella "visura storica per immobile" sono state riscontrate alcune incongruenze, ossia:

- per il solo periodo compreso tra il 23/01/1981 al 18/05/2000, i dati anagrafici della signora **** Omissis **** non sono corretti: il nome difatti non è stato inserito per intero, in quanto è stato omissis **** Omissis ****;
- a seguito del decesso di **** Omissis **** (uno degli esecutati) avvenuto in data 14/03/2006, la ditta intestataria risulta invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	9	210	5		C2	2	35 mq	Totale: 41 mq	88,57 €	T	
--	---	-----	---	--	----	---	-------	------------------	---------	---	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
9	210										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato reale dell'unità immobiliare censita in Catasto al Sub 5 (cantina) corrisponde solo parzialmente con la rappresentazione grafica di cui alla scheda planimetrica agli atti datata novembre 1980, a firma del Geom. **** Omissis ****.

Difatti, al momento del sopralluogo:

- l'altezza utile è risultata pari a m 2,50 e non a m 2,20.

Inoltre, per lo stesso bene, nella "visura storica per immobile" sono state riscontrate alcune incongruenze, ossia:

- per il solo periodo compreso tra il 23/01/1981 al 18/05/2000, i dati anagrafici della signora **** Omissis **** non sono corretti: il nome difatti non è stato inserito per intero, in quanto è stato omissis **** Omissis ****;
- la cantina Sub 5 risulta ubicata erroneamente al piano terra anziché al piano interrato;
- a seguito del decesso di **** Omissis **** (uno degli esecutati) avvenuto in data 14/03/2006, la ditta intestataria risulta invariata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

L'unità abitativa richiede interventi di manutenzione in quanto in mediocre stato conservativo.

Difatti:

- pareti e solai presentano ampie porzioni con muffe e condensa, tratti con esfoliazione dell'intonaco e filature diffuse;
- gli infissi esterni sono particolarmente vetusti, necessariamente da mantenere e con vetri rotti da sostituire;
- nel bagno il piatto doccia e alcune piastrelle risultano filate;
- la serratura del portoncino di ingresso è difettosa;
- l'impianto elettrico non è a norma.

Anche il fabbricato non versa in buone condizioni: le facciate presentano porzioni di intonaco distaccate. Non è stato possibile verificare lo stato della copertura.



Sarebbero necessari interventi di manutenzione generali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

La cantina, utilizzata come deposito, richiede interventi di manutenzione in quanto in mediocre stato conservativo.

Anche il fabbricato non versa in buone condizioni: le facciate presentano porzioni di intonaco distaccate. Non è stato possibile verificare lo stato della copertura.

Sarebbero necessari interventi di manutenzione generali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Struttura portante: muratura portante

Esposizione del bene: Nord, Est, Sud e Ovest

Copertura: inclinata, a falda unica

Altezza utile: variabile. Altezza massima metri 2,47, altezza minima metri 1,81

Divisori interni: muratura

Finitura pareti interne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: a doppia anta in legno con specchiature, protetto da portellone in condizioni vetuste

Infissi esterni: in legno con vetro singolo (rotto in alcuni infissi), protetti da portelloni in legno

Infissi interni: in legno

Pavimentazione: grès

Rivestimento bagno e cucina: grès

Bagno: lavabo, wc, bidet e doccia

Impianto elettrico: sotto traccia, non a norma

Impianto idrico-sanitario: sottotraccia

Impianto termico: nessuno

Impianti vari: tv, parabola, boiler, bombola del gas

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Struttura portante: muratura portante

Copertura: solaio piano

Altezza utile: m 2,50

Finitura pareti interne: intonaco e pittura

Portoncino di ingresso: cancello in ferro con pannelli in lamiera

Pavimentazione: klinker

Impianto elettrico: sotto traccia

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

L'immobile risulta libero



Il signor **** Omissis **** (figlio della signora **** Omissis ****, una degli esecutati) ha evidenziato che l'unità era stata occupata di recente da un suo conoscente (signor **** Omissis ****) e che nella stessa giornata del 11/09/2024 sarebbe stata da costui liberata. Nell'unità sono presenti arredi.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta libero

La cantina è libera da persone ma non cose.
All'interno sono presenti scaffalature con attrezzatura varia non analizzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1987	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lojacono, Notaio	20/05/1987	44224	9345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/06/1987	6272	4395
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2004	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/05/2000	37	1224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/07/2004	12380	9121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2022	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari	18/05/2000	1117	2021
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2022	12294	9261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1987	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lojacono, Notaio	20/05/1987	44224	9345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/06/1987	6272	4395
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2004	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18/05/2000	37	1224
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	10/07/2004	12380	9121
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2022	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari	18/05/2000	1117	2021
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2022	12294	9261
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 16/09/1999
Reg. gen. 12878 - Reg. part. 2386
Quota: 1/1



Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Carrieri Cosimo, Notaio
Data: 15/09/1999
N° repertorio: 30587

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/12/2002
Reg. gen. 19575 - Reg. part. 2619
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.788,81
Spese: € 16.211,19
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Sassari
Data: 15/11/2002
N° repertorio: 906
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/12/2002
Reg. gen. 19574 - Reg. part. 2618
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.821,35
Rogante: Tribunale di Sassari
Data: 11/11/2002
N° repertorio: 891
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. LGS 46/99
Iscritto a Sassari il 15/02/2010
Reg. gen. 2505 - Reg. part. 499
Quota: 1/15
Importo: € 233.401,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 116.700,81
Rogante: Equitalia Sardegna S.p.A. Agente Riscos. - Sassari
Data: 08/02/2010
N° repertorio: 25909
N° raccolta: 2010
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Sassari il 25/08/2010
Reg. gen. 15068 - Reg. part. 4154
Quota: 1/15



Importo: € 66.312,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.156,22
Rogante: Equitalia Sardegna S.p.A. Agente Riscos. - Sassari
Data: 29/07/2010
N° repertorio: 29035
N° raccolta: 2010

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 12/08/2019
Reg. gen. 11896 - Reg. part. 1588

Quota: 11/15

Importo: € 131.696,51

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 87.797,67

Rogante: Carrieri Cosimo, Notaio

Data: 15/09/1999

N° repertorio: 30587

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 12/09/2019

Reg. gen. 12959 - Reg. part. 1709

Quota: 1/1

Importo: € 131.696,51

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 87.797,67

Rogante: Carrieri Cosimo, Notaio

Data: 15/09/1999

N° repertorio: 30587

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 10/10/2022

Reg. gen. 16490 - Reg. part. 2173

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 30.788,81

Spese: € 16.211,19

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale

Data: 15/11/2002

N° repertorio: 906

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Sassari il 29/05/2003

Reg. gen. 10807 - Reg. part. 8360



Quota: 1/15

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/06/2024

Reg. gen. 9460 - Reg. part. 7611

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 16/09/1999
Reg. gen. 12878 - Reg. part. 2386
Quota: 1/1
Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 85.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Carrieri Cosimo, Notaio
Data: 15/09/1999
N° repertorio: 30587
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/12/2002
Reg. gen. 19575 - Reg. part. 2619
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.788,81
Spese: € 16.211,19
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Sassari
Data: 15/11/2002
N° repertorio: 906
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 13/12/2002
Reg. gen. 19574 - Reg. part. 2618
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 140.821,35

Rogante: Tribunale di Sassari

Data: 11/11/2002

N° repertorio: 891

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D. LGS 46/99

Iscritto a Sassari il 15/02/2010

Reg. gen. 2505 - Reg. part. 499

Quota: 1/15

Importo: € 233.401,62

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 116.700,81

Rogante: Equitalia Sardegna S.p.A. Agente Riscos. - Sassari

Data: 08/02/2010

N° repertorio: 25909

N° raccolta: 2010

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Sassari il 25/08/2010

Reg. gen. 15068 - Reg. part. 4154

Quota: 1/15

Importo: € 66.312,44

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 33.156,22

Rogante: Equitalia Sardegna S.p.A. Agente Riscos. - Sassari

Data: 29/07/2010

N° repertorio: 29035

N° raccolta: 2010

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 12/08/2019

Reg. gen. 11896 - Reg. part. 1588

Quota: 11/15

Importo: € 131.696,51

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 87.797,67

Rogante: Carrieri Cosimo, Notaio

Data: 15/09/1999

N° repertorio: 30587

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 12/09/2019

Reg. gen. 12959 - Reg. part. 1709

Quota: 1/1

Importo: € 131.696,51

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 87.797,67



Rogante: Carrieri Cosimo, Notaio

Data: 15/09/1999

N° repertorio: 30587

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 10/10/2022

Reg. gen. 16490 - Reg. part. 2173

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 30.788,81

Spese: € 16.211,19

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale

Data: 15/11/2002

N° repertorio: 906

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Sassari il 29/05/2003

Reg. gen. 10807 - Reg. part. 8360

Quota: 1/15

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/06/2024

Reg. gen. 9460 - Reg. part. 7611

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sorso (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni eseguiti ricadono in "Zona F" (Zone turistiche), nella Sottozona "F2" (Insediamenti turistici spontanei - interventi ante "legge ponte" - insediamenti abusivi) più specificatamente nel Comparto "F2.5" (Località Marritza II).

L'Art. 27.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. per le Sottozone F2 riporta quanto segue:

"Le sottozone F2 dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture alle reti esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati di recupero e riqualificazione urbanistica che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi".



Le Sottozone F2 del PUC del Comune di Sorso individuano otto comparti: quello ove sono inseriti i beni in esecuzione è il Comparto F2.5 ("Località Marrisza II").

Le NTA del PUC per il Comparto F2.5 prevedono quanto segue:

"Categorie di intervento

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi:

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare,
- I.12 Interventi di edilizia libera.

Nuovi interventi previsti con Piano o programmi nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore:

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale,
- I.12 Interventi di edilizia libera.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- * It = 0,17 mc/mq
 - * H max = 7,0 ml
 - * Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 5,0 ml
 - * Distanza minima dalle strade statali e provinciali = 30,0 ml
 - * Distanza minima dalle strade consortili e vicinali = 20,0 ml
 - * Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
 - * Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,00 ml
 - * Piani fuori terra = 2
 - * Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- Trattandosi in generale di assetto urbanistico già definito è consentito, qualora non possibile intervenire diversamente, il mantenimento degli allineamenti preesistenti, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile per i distacchi e le sopraelevazioni".

Con riferimento al PAI - PGRA - PSFF (Rev. 2023) della Regione Sardegna:

- il sito ricade in zona D4, ossia "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- il sito ricade in zona Hg0, ossia "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico);
- il sito ricade in zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico).

Con riferimento al PPR della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 14 - Golfo dell'Asinara - e quindi è il richiesto il preventivo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio per eventuali opere edilizie. Il sito nello specifico ricade a meno di 300 metri dal mare (D.Lgs n. 42/2004 art. 142).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO



Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sorso (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone.

I beni eseguiti ricadono in "Zona F" (Zone turistiche), nella Sottozona "F2" (Insediamenti turistici spontanei - interventi ante "legge ponte" - insediamenti abusivi) più specificatamente nel Comparto "F2.5" (Località Marritza II).

L'Art. 27.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. per le Sottozone F2 riporta quanto segue:

"Le sottozone F2 dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture alle reti esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati di recupero e riqualificazione urbanistica che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi".

Le Sottozone F2 del PUC del Comune di Sorso individuano otto comparti: quello ove sono inseriti i beni in esecuzione è il Comparto F2.5 ("Località Marritza II").

Le NTA del PUC per il Comparto F2.5 prevedono quanto segue:

"Categorie di intervento

Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi:

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare,
- I.12 Interventi di edilizia libera.

Nuovi interventi previsti con Piano o programmi nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore:

- I.1 Interventi di manutenzione ordinaria,
- I.2 Interventi di manutenzione straordinaria,
- I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia,
- I.7 Ampliamento,
- I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale,
- I.12 Interventi di edilizia libera.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- * It = 0,17 mc/mq
- * H max = 7,0 ml
- * Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 5,0 ml
- * Distanza minima dalle strade statali e provinciali = 30,0 ml
- * Distanza minima dalle strade consortili e vicinali = 20,0 ml
- * Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- * Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- * Piani fuori terra = 2
- * Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via

Trattandosi in generale di assetto urbanistico già definito è consentito, qualora non possibile intervenire diversamente, il mantenimento degli allineamenti preesistenti, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile per i distacchi e le sopraelevazioni".

Con riferimento al PAI - PGRA - PSFF (Rev. 2023) della Regione Sardegna:



- il sito ricade in zona D4, ossia "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale);
- il sito ricade in zona Hg0, ossia "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico);
- il sito ricade in zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico).

Con riferimento al PPR della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 14 - Golfo dell'Asinara - e quindi è richiesto il preventivo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio per eventuali opere edilizie. Il sito nello specifico ricade a meno di 300 metri dal mare (D.Lgs n. 42/2004 art. 142).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano primo di un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) edificato nella seconda metà degli anni '70 (cfr. Permesso di costruzione n. 119/1975), comprendente in origine un'unica unità immobiliare al piano terra ed un locale cantina al piano interrato.

Al fine di verificarne la regolarità urbanistica e ricevere la documentazione inerente il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame, la scrivente CTU, in data 13/10/2024, inoltrava con nota PEC al Comune di Sorso il modulo di richiesta di accesso agli atti.

Successivamente, in risposta all'istanza del CTU, presa visione degli elaborati presso gli uffici del Comune di Sorso, gli stessi venivano inoltrati con nota PEC in data 31/01/2025. Nello specifico trattasi di:

- 1) Pratica n. 119/74 - "Progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione per conto del signor **** Omissis **** in località Maritza", a firma del geom. **** Omissis **** e del committente **** Omissis ****;
 - Elaborato grafico;
 - Permesso di costruzione n. 119/1975;
 - Comunicazione di inizio lavori al 10/03/1975;
 - Comunicazione di fine lavori al 13/03/1976.
- 2) Pratica n. 962/86 - "Progetto di un fabbricato sito in località Maritza, nel Comune di Sorso, proprietà **** Omissis **** a firma del geom. **** Omissis **** e del committente **** Omissis ****;
 - Elaborato grafico, datato giugno 1986;
 - Relazione tecnica;
 - Certificazione;
 - Domanda di condono edilizio n. 0504239204.

In merito alla corrispondenza tra stato reale e progetto, si conferma che sono presenti incongruenze tra quanto rappresentato nella pratica edilizia (Pratica n. 962/1986) depositata presso il Comune di Sorso e quanto verificato durante il sopralluogo del 11/09/2024.

Per l'abitazione le difformità riscontrate riguardano le altezze utili, le dimensioni dei vani e la distribuzione interna.

Difatti:

- le altezze utili sono pari m 1,81 (in gronda) e m 2,47 (al colmo) e non, rispettivamente, m 1,80 e m 2,60;
- le superfici utili dei vani sono risultate superiori rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali del 1986 con conseguente variazione della superficie lorda e della volumetria del bene;



- parte del divisorio originariamente posto tra il disimpegno e la cucina non era più presente, presumibilmente era stato demolito per ingrandire la zona giorno. Anche il vano ripostiglio (cfr. planimetria catastale), posto originariamente in fondo al disimpegno tra il bagno e la camera da letto, non era nella sua originaria collocazione.

Al fine di dare risposta al quesito inerente alla regolarità dei beni in esecuzione (abitazione e cantina), la scrivente, analizzata la documentazione prodotta, ha provveduto a confrontarsi con i tecnici del Comune di Sorso.

Si è evinto che, relativamente alle due unità in esecuzione (abitazione e cantina), la pratica di condono edilizio n. 962/86 è ancora "in itinere", ossia presentata ma non ancora conclusa.

Difatti nel 1986 il Tecnico incaricato dal signor **** Omissis ****, committente originario, predisponendo un'unica pratica di condono (pratica n. 962/86) per la regolarizzazione delle cinque unità immobiliari (successivamente vendute a terzi) che compongono il fabbricato. La pratica di condono n. 982/86 non veniva portata a totale definizione in quanto la richiesta di documentazione integrativa da parte dello stesso Comune non veniva soddisfatta dai più recenti proprietari. Ad oggi, solo due delle cinque unità immobiliari che compongono il fabbricato risultano aver ottenuto la Concessione in Sanatoria (l'ultima Concessione in Sanatoria è stata rilasciata nell'ottobre del 2024) dal Comune di Sorso. Dall'elenco sono escluse le unità in esecuzione, per le quali, di fatto, la pratica è ancora in itinere.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra elencate, a detta del Tecnico del Comune, sarà necessario integrare la pratica originaria con nuovi elaborati grafici e specifiche relazioni. Vi saranno inoltre da versare le somme dovute a titolo di oneri di concessione e di oblazione, mai determinate. Tali somme verranno difatti calcolate e richieste dall'Amministrazione Comunale solo successivamente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 23/85.

Al riguardo si stima che quanto necessario per la definizione della pratica in sanatoria possa stimarsi in Euro 10.000,00 (onorario del Tecnico e oneri vari per gli Enti). Non è difatti possibile dare alcun riscontro in merito agli oneri da versarsi, in quanto calcolati dagli Uffici competenti solo al momento della definizione.

Come richiesto nel quesito n. 12 del "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cod. proc. civ.", si è proceduto a far predisporre il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, in quanto non esistente.

Nello specifico l'A.P.E. è stato redatto dal Geom. Marcello Sanna, sulla base dei dati raccolti durante il sopralluogo del 11 settembre 2024, e trasmesso in data 13/08/2025 alla Regione Autonoma della Sardegna sulla piattaforma SIRA con protocollo n. 39072, progressivo n. 2444260.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano interrato di un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) edificato nella seconda metà degli anni '70 (cfr. Permesso di costruzione n. 119/1975), comprendente in origine un'unica unità immobiliare al piano terra ed un locale cantina al piano interrato.

Al fine di verificarne la regolarità urbanistica e ricevere la documentazione inerente il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari in esame, la scrivente CTU, in data 13/10/2024, inoltrava con nota PEC al Comune di Sorso il modulo di richiesta di accesso agli atti.

Successivamente, in risposta all'istanza del CTU, presa visione degli elaborati presso gli uffici del Comune di Sorso, gli stessi venivano inoltrati con nota PEC in data 31/01/2025. Nello specifico trattasi di:

1) Pratica n. 119/74 - "Progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione per conto del signor **** Omissis **** in località Maritza", a firma del geom. **** Omissis **** e del committente **** Omissis ****;

- Elaborato grafico;

- Permesso di costruzione n. 119/1975;



- Comunicazione di inizio lavori al 10/03/1975;
- Comunicazione di fine lavori al 13/03/1976.

2) Pratica n. 962/86 - "Progetto di un fabbricato sito in località Marritza, nel Comune di Sorso, proprietà **** Omissis **** a firma del geom. **** Omissis **** e del committente **** Omissis ****;

- Elaborato grafico, datato giugno 1986;
- Relazione tecnica;
- Certificazione;
- Domanda di condono edilizio n. 0504239204.

In merito alla corrispondenza tra stato reale e progetto, si conferma che sono presenti incongruenze tra quanto rappresentato nella pratica edilizia (Pratica n. 962/1986) depositata presso il Comune di Sorso e quanto verificato durante il sopralluogo del 11/09/2024.

Per la cantina le difformità riscontrate riguardano le altezze utili e le dimensioni del vano.

Difatti:

- l'altezza utile reale è di m 2,50 (sotto travetto), mentre quella indicata negli elaborati è di m 2,20;
- la superficie utile reale del vano cantina è inferiore rispetto a quella indicata negli elaborati del 1986, ossia di mq 34,50 anziché di mq 37,20.

Al fine di dare risposta al quesito inerente alla regolarità dei beni in esecuzione (abitazione e cantina), la scrivente, analizzata la documentazione prodotta, ha provveduto a confrontarsi con i tecnici del Comune di Sorso.

Si è evinto che, relativamente alle due unità in esecuzione (abitazione e cantina), la pratica di condono edilizio n. 962/86 è ancora "in itinere", ossia presentata ma non ancora conclusa.

Difatti nel 1986 il Tecnico incaricato dal signor **** Omissis ****, committente originario, predisponendo un'unica pratica di condono (pratica n. 962/86) per la regolarizzazione delle cinque unità immobiliari (successivamente vendute a terzi) che compongono il fabbricato. La pratica di condono n. 982/86 non veniva portata a totale definizione in quanto la richiesta di documentazione integrativa da parte dello stesso Comune non veniva soddisfatta dai più recenti proprietari. Ad oggi, solo due delle cinque unità immobiliari che compongono il fabbricato risultano aver ottenuto la Concessione in Sanatoria (l'ultima Concessione in Sanatoria è stata rilasciata nell'ottobre del 2024) dal Comune di Sorso. Dall'elenco sono escluse le unità in esecuzione, per le quali, di fatto, la pratica è ancora in itinere.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra elencate, a detta del Tecnico del Comune, sarà necessario integrare la pratica originaria con nuovi elaborati grafici e specifiche relazioni. Vi saranno inoltre da versare le somme dovute a titolo di oneri di concessione e di oblazione, mai determinate. Tali somme verranno difatti calcolate e richieste dall'Amministrazione Comunale solo successivamente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 23/85.

Al riguardo si stima che quanto necessario per la definizione della pratica in sanatoria possa stimarsi in Euro 10.000,00 (onorario del Tecnico e oneri vari per gli Enti). Non è difatti possibile dare alcun riscontro in merito agli oneri da versarsi, in quanto calcolati dagli Uffici competenti solo al momento della definizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO 1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



A detta del signor **** Omissis ****, figlio dell'esecutata **** Omissis ****, non è presente un vero e proprio amministratore-pro tempore ma un'alternanza di figure interne che gestiscono le spese comuni. Tali spese difatti, ossia le bollette dell'energia elettrica inerenti all'utilizzo del cancello e l'illuminazione della strada privata che consente di arrivare ai vari lotti di proprietà, vengono gestite a rotazione, con cambio ogni tre mesi, dagli stessi proprietari dei lotti inclusi all'interno del comparto civico 14. I consumi delle utenze e le eventuali altre spese vengono ripartite in parti uguali fra tutti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SORSO (SS) - LOCALITÀ MARRITZA N. 14, PIANO INTERRATO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

A detta del signor **** Omissis ****, figlio dell'esecutata **** Omissis ****, non è presente un vero e proprio amministratore-pro tempore ma un'alternanza di figure interne che gestiscono le spese comuni. Tali spese difatti, ossia le bollette dell'energia elettrica inerenti all'utilizzo del cancello e l'illuminazione della strada privata che consente di arrivare ai vari lotti di proprietà, vengono gestite a rotazione, con cambio ogni tre mesi, dagli stessi proprietari dei lotti inclusi all'interno del comparto civico 14. I consumi delle utenze e le eventuali altre spese vengono ripartite in parti uguali fra tutti.

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) - Località Marritza n. 14, piano 1**
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina. Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione. Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo. Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14". Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un



percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo. L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione. Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Si evidenzia che il solaio dell'abitazione in esame è inclinato per la presenza di un tetto a falde. Al momento del sopralluogo l'abitazione al piano primo (Sub 1) si componeva di: ingresso-cucina, due camere, disimpegno e bagno. È inclusa una porzione di terrazza, in prossimità dell'accesso all'unità, raggiungibile percorrendo una "scala condominiale" scoperta (così è individuata nella planimetria catastale agli atti). La porzione di terrazza (circa 20 metri quadri) annessa all'abitazione in esame è parte di una terrazza ben più ampia. Gli elaborati del 1987 evidenziano una divisione della stessa terrazza assegnandone una porzione per l'unità in esecuzione, una seconda porzione per l'unità prospiciente all'unità in esame e, sembrerebbe, una terza porzione per il passaggio comune. Durante il sopralluogo alcuna delimitazione tra le porzioni è stata riscontrata, solo lo scheletro di una struttura amovibile, in pessime condizioni di manutenzione, con sovrastante incanniccato posto in corrispondenza dell'accesso all'unità in esecuzione. Completa il bene (Sub 1) un'area cortilizia (o "giardino", come di fatto indicato nella planimetria catastale) di circa 340 metri quadri. Gran parte di questa area è rifinita, come sopra riportato, con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata quindi per il parcheggio delle auto; una minima parte invece è "a verde" con vegetazione spontanea. Si precisa che i metri quadri indicati per l'area cortilizia sono stati ricavati dalla planimetria catastale agli atti in quanto alcun rilievo topografico è stato eseguito, nemmeno per la verifica dei confini. La superficie residenziale lorda dell'abitazione è di mq 62,50, quella non residenziale (terrazza) di mq 20,50. Per la presenza di una copertura inclinata l'altezza utile è variabile, ossia di m 2,47 quella massima e di m 1,81 quella minima. A detta del Tecnico del Comune di Sorso, il mancato rispetto dei requisiti minimi di legge (altezze, rapporto aero illuminante, ...) nel caso specifico verrebbe subissato dalla presenza della pratica di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1985, ma ancora in itinere. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 210, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 210

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

Valore di stima del bene: € 81.250,00

Il valore commerciale del bene esecutato 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 valutando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari locali sia su siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare, i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, per le abitazioni poste nella fascia costiera del Comune di Sorso (SS) fornisce un valore minimo di 1.250,00 €/mq e un valore massimo di 1.850,00 €/mq;
- il sito internet Borsino Immobiliare per il residenziale in zona costiera del Comune di Sorso fornisce un valore medio di 1.632,00 €/mq;
- gli annunci di vendita inseriti nei più noti siti internet hanno riportato prezzi di vendita tra 1.500,00 €/mq e 2.300,00 €/mq;
- l'agenzia immobiliare (Idea Casa) contattata ha fornito prezzi di vendita tra 1.300,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Si ritiene pertanto che, considerate le condizioni di manutenzione in cui versa il bene, il più probabile valore di mercato possa attestarsi in 1.300,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore deprezzandolo di un ulteriore 15 %.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina. Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione. Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo. Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14". Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo. L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale



cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione. Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Al momento del sopralluogo la cantina posta al piano interrato (Sub 5) si componeva di un unico ampio vano cieco, all'interno del quale era presente un grande camino. Un cancello in ferro con pannelli in lamiera, posto in fondo ad una scalinata, ne consentiva l'accesso. Difatti al piano interrato vi si giunge percorrendo una scala esterna ad uso esclusivo, protetta da una copertura inclinata in latero-cemento rivestita sul lato superiore da tegole/lastre in un materiale non identificabile con una semplice analisi visiva. La superficie lorda della cantina è di mq 41,90; l'altezza utile è di m 2,50. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 210

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

Valore di stima del bene: € 10.894,00

Il valore commerciale del bene esecutato 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 valutando la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, effettuando indagini sia presso le agenzie immobiliari locali sia su siti internet specializzati nelle vendite sul territorio. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state consultate la banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, il sito internet Borsino Immobiliare, i più noti siti internet di annunci immobiliari.

Nello specifico:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2025, 1° semestre, per le abitazioni poste nella fascia costiera del Comune di Sorso (SS) fornisce un valore minimo di 1.250,00 €/mq e un valore massimo di 1.850,00 €/mq;

- il sito internet Borsino Immobiliare per il residenziale in zona costiera del Comune di Sorso fornisce un valore medio di 1.632,00 €/mq;

- gli annunci di vendita inseriti nei più noti siti internet hanno riportato prezzi di vendita tra 1.500,00 €/mq e 2.300,00 €/mq;

- l'agenzia immobiliare (Idea Casa) contattata ha fornito prezzi di vendita tra 1.300,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Si ritiene pertanto che, considerate le condizioni di manutenzione in cui versa il bene, il più probabile valore di mercato possa attestarsi in 1.300,00 €/mq.

Il CTU ritiene opportuno utilizzare tale valore deprezzandolo di un ulteriore 15 %.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sorso (SS) - Località	128,83 mq	1.300,00 €/mq	€ 81.250,00	100,00%	€ 81.250,00



Marritza n. 14, piano 1					
Bene N° 2 - Cantina Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato	8,38 mq	1.300,00 €/mq	€ 10.894,00	100,00%	€ 10.894,00
				Valore di stima:	€ 92.144,00

Valore di stima: € 92.144,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione	10.000,00	€
Manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 68.322,40

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 10/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Solinas Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Vax, Visure e planimetrie dei beni
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie Conservatoria RR.II. Sassari
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati grafici e Licenza edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - A.P.E.



✓ N° 7 Altri allegati - Documenti inerenti la rinuncia all'eredità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1
Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina. Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione. Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo. Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14". Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo. L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione. Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Si evidenzia che il solaio dell'abitazione in esame è inclinato per la presenza di un tetto a falde. Al momento del sopralluogo l'abitazione al piano primo (Sub 1) si componeva di: ingresso-cucina, due camere, disimpegno e bagno. È inclusa una porzione di terrazza, in prossimità dell'accesso all'unità, raggiungibile percorrendo una "scala condominiale" scoperta (così è individuata nella planimetria catastale agli atti). La porzione di terrazza (circa 20 metri quadri) annessa all'abitazione in esame è parte di una terrazza ben più ampia. Gli elaborati del 1987 evidenziano una divisione della stessa terrazza assegnandone una porzione per



l'unità in esecuzione, una seconda porzione per l'unità prospiciente all'unità in esame e, sembrerebbe, una terza porzione per il passaggio comune. Durante il sopralluogo alcuna delimitazione tra le porzioni è stata riscontrata, solo lo scheletro di una struttura amovibile, in pessime condizioni di manutenzione, con sovrastante incanniccato posto in corrispondenza dell'accesso all'unità in esecuzione. Completa il bene (Sub 1) un'area cortilizia (o "giardino", come di fatto indicato nella planimetria catastale) di circa 340 metri quadri. Gran parte di questa area è rifinita, come sopra riportato, con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata quindi per il parcheggio delle auto; una minima parte invece è "a verde" con vegetazione spontanea. Si precisa che i metri quadri indicati per l'area cortilizia sono stati ricavati dalla planimetria catastale agli atti in quanto alcun rilievo topografico è stato eseguito, nemmeno per la verifica dei confini. La superficie residenziale lorda dell'abitazione è di mq 62,50, quella non residenziale (terrazza) di mq 20,50. Per la presenza di una copertura inclinata l'altezza utile è variabile, ossia di m 2,47 quella massima e di m 1,81 quella minima. A detta del Tecnico del Comune di Sorso, il mancato rispetto dei requisiti minimi di legge (altezze, rapporto aero illuminante, ...) nel caso specifico verrebbe subissato dalla presenza della pratica di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1985, ma ancora in itinere. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 210

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sorso (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone. I beni eseguiti ricadono in "Zona F" (Zone turistiche), nella Sottozona "F2" (Insediamenti turistici spontanei - interventi ante "legge ponte" - insediamenti abusivi) più specificatamente nel Comparto "F2.5" (Località Marritza II). L'Art. 27.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. per le Sottozone F2 riporta quanto segue: "Le sottozone F2 dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture alle reti esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati di recupero e riqualificazione urbanistica che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi". Le Sottozone F2 del PUC del Comune di Sorso individuano otto comparti: quello ove sono inseriti i beni in esecuzione è il Comparto F2.5 ("Località Marritza II"). Le NTA del PUC per il Comparto F2.5 prevedono quanto segue: "Categorie di intervento Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare, I.12 Interventi di edilizia libera. Nuovi interventi previsti con Piano o programmi nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera. Parametri Urbanistici ed Edilizi * It = 0,17 mc/mq * H max = 7,0 ml * Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 5,0 ml * Distanza minima dalle strade statali e provinciali = 30,0 ml * Distanza minima dalle strade consortili e vicinali = 20,0 ml * Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml * Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,00 ml * Piani fuori terra = 2 * Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via Trattandosi in generale di assetto urbanistico già definito è consentito, qualora non possibile intervenire diversamente, il mantenimento degli allineamenti preesistenti, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile per i distacchi e le sopraelevazioni". Con riferimento al PAI - PGR - PSFF (Rev. 2023) della Regione Sardegna: - il sito ricade in zona D4, ossia "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - il sito ricade in zona Hg0, ossia "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico); - il sito ricade in zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico). Con riferimento al PPR della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 14 - Golfo dell'Asinara



- e quindi è richiesto il preventivo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio per eventuali opere edilizie. Il sito nello specifico ricade a meno di 300 metri dal mare (D.Lgs n. 42/2004 art. 142).

• **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato

Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina. Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione. Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo. Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14". Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo. L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione. Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Al momento del sopralluogo la cantina posta al piano interrato (Sub 5) si componeva di un unico ampio vano cieco, all'interno del quale era presente un grande camino. Un cancello in ferro con pannelli in lamiera, posto in fondo ad una scalinata, ne consentiva l'accesso. Difatti al piano interrato vi si giunge percorrendo una scala esterna ad uso esclusivo, protetta da una copertura inclinata in latero-cemento rivestita sul lato superiore da tegole/lastre in un materiale non identificabile con una semplice analisi visiva. La superficie lorda della cantina è di mq 41,90; l'altezza utile è di m 2,50. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 210



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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Sorso (SS) è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che divide il territorio in molteplici zone e sottozone. I beni eseguiti ricadono in "Zona F" (Zone turistiche), nella Sottozona "F2" (Insediamenti turistici spontanei - interventi ante "legge ponte" - insediamenti abusivi) più specificatamente nel Comparto "F2.5" (Località Marritza II). L'Art. 27.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. per le Sottozone F2 riporta quanto segue: "Le sottozone F2 dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture alle reti esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati di recupero e riqualificazione urbanistica che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi". Le Sottozone F2 del PUC del Comune di Sorso individuano otto comparti: quello ove sono inseriti i beni in esecuzione è il Comparto F2.5 ("Località Marritza II"). Le NTA del PUC per il Comparto F2.5 prevedono quanto segue: "Categorie di intervento Sugli edifici esistenti, nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R., potranno essere effettuati comunque i seguenti interventi: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliare, I.12 Interventi di edilizia libera. Nuovi interventi previsti con Piano o programmi nei limiti e nella modalità previste dal P.P.R. e leggi di settore: I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria, I.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo, I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.7 Ampliamento, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera. Parametri Urbanistici ed Edilizi * It = 0,17 mc/mq * H max = 7,0 ml * Distanza minima dalla strada di lottizzazione = 5,0 ml * Distanza minima dalle strade statali e provinciali = 30,0 ml * Distanza minima dalle strade consortili e vicinali = 20,0 ml * Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml * Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml * Piani fuori terra = 2 * Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via Trattandosi in generale di assetto urbanistico già definito è consentito, qualora non possibile intervenire diversamente, il mantenimento degli allineamenti preesistenti, salvo il rispetto delle norme del Codice Civile per i distacchi e le sopraelevazioni". Con riferimento al PAI - PGRA - PSFF (Rev. 2023) della Regione Sardegna: - il sito ricade in zona D4, ossia "Danno potenziale molto elevato" (Mappa del danno potenziale); - il sito ricade in zona Hg0, ossia "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali" (Mappa del pericolo geomorfologico); - il sito ricade in zona Rg0, ossia in aree con "Rischio idraulico nullo" (Mappa del rischio geomorfologico). Con riferimento al PPR della Regione Sardegna il sito ricade nell'Ambito di Paesaggio 14 - Golfo dell'Asinara - e quindi è richiesto il preventivo nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio per eventuali opere edilizie. Il sito nello specifico ricade a meno di 300 metri dal mare (D.Lgs n. 42/2004 art. 142).

Prezzo base d'asta: € 68.322,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.322,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 210	Superficie	128,83 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa richiede interventi di manutenzione in quanto in mediocre stato conservativo. Difatti: - pareti e solai presentano ampie porzioni con muffe e condensa, tratti con esfoliazione dell'intonaco e filature diffuse; - gli infissi esterni sono particolarmente vetusti, necessariamente da manutentare e con vetri rotti da sostituire; - nel bagno il piatto doccia e alcune piastrelle risultano filate; - la serratura del portoncino di ingresso è difettosa; - l'impianto elettrico non è a norma. Anche il fabbricato non versa in buone condizioni: le facciate presentano porzioni di intonaco distaccate. Non è stato possibile verificare lo stato della copertura. Sarebbero necessari interventi di manutenzione generali.		
Descrizione:	<p>Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina. Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione. Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo. Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14". Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo. L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione. Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Si evidenzia che il solaio dell'abitazione in esame è inclinato per la presenza di un tetto a falde. Al momento del sopralluogo l'abitazione al piano primo (Sub 1) si componeva</p>		



	<p>di: ingresso-cucina, due camere, disimpegno e bagno. È inclusa una porzione di terrazza, in prossimità dell'accesso all'unità, raggiungibile percorrendo una "scala condominiale" scoperta (così è individuata nella planimetria catastale agli atti). La porzione di terrazza (circa 20 metri quadri) annessa all'abitazione in esame è parte di una terrazza ben più ampia. Gli elaborati del 1987 evidenziano una divisione della stessa terrazza assegnandone una porzione per l'unità in esecuzione, una seconda porzione per l'unità prospiciente all'unità in esame e, sembrerebbe, una terza porzione per il passaggio comune. Durante il sopralluogo alcuna delimitazione tra le porzioni è stata riscontrata, solo lo scheletro di una struttura amovibile, in pessime condizioni di manutenzione, con sovrastante incanniccato posto in corrispondenza dell'accesso all'unità in esecuzione. Completa il bene (Sub 1) un'area cortilizia (o "giardino", come di fatto indicato nella planimetria catastale) di circa 340 metri quadri. Gran parte di questa area è rifinita, come sopra riportato, con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata quindi per il parcheggio delle auto; una minima parte invece è "a verde" con vegetazione spontanea. Si precisa che i metri quadri indicati per l'area cortilizia sono stati ricavati dalla planimetria catastale agli atti in quanto alcun rilievo topografico è stato eseguito, nemmeno per la verifica dei confini. La superficie residenziale lorda dell'abitazione è di mq 62,50, quella non residenziale (terrazza) di mq 20,50. Per la presenza di una copertura inclinata l'altezza utile è variabile, ossia di m 2,47 quella massima e di m 1,81 quella minima. A detta del Tecnico del Comune di Sorso, il mancato rispetto dei requisiti minimi di legge (altezze, rapporto aero illuminante, ...) nel caso specifico verrebbe subissato dalla presenza della pratica di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1985, ma ancora in itinere. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Località Marritza n. 14, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 210, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 210	Superficie	8,38 mq
Stato conservativo:	La cantina, utilizzata come deposito, richiede interventi di manutenzione in quanto in mediocre stato conservativo. Anche il fabbricato non versa in buone condizioni: le facciate presentano porzioni di intonaco distaccate. Non è stato possibile verificare lo stato della copertura. Sarebbero necessari interventi di manutenzione generali.		
Descrizione:	<p>Costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva due unità immobiliari (una abitazione con "giardino" ed una cantina) inserite in un fabbricato disposto su tre livelli (interrato, terra e primo) e attualmente composto da cinque unità immobiliari, ossia da quattro unità abitative (due al piano terra e due al piano primo), presumibilmente ciascuna con porzione di area cortilizia, e da una cantina. Il fabbricato, che presenta copertura a falde inclinate, fu edificato negli anni '70 su un lotto di terreno (già Foglio 9 Particella 11 al NCT) di circa 1820 metri quadrati (cfr. Atto di Compravendita del 05/06/1987 Articolo 6272 Casella 4395) e comprendeva, in origine, una sola unità abitativa ed un sottotetto. A seguito del frazionamento dell'abitazione originaria posta al piano terra, per l'ottenimento di due distinte unità immobiliari, e dell'ampliamento del sottotetto al piano superiore, per l'ottenimento di ulteriori due distinte unità immobiliari, il precedente proprietario avviava nel 1986 una pratica di condono ai sensi della Legge n. 47/1985. Ad oggi la pratica di condono risulta definita per due delle cinque unità; mentre risulta ancora in itinere per i due beni in esecuzione. Il compendio nel quale si trovano le due unità oggetto di esecuzione è ubicato nell'agro del comune di Sorso, in località Marritza, a circa 8 chilometri dal centro abitato di Sorso e a circa 200 metri dal mare. Marritza è una nota località balneare del Golfo dell'Asinara (Sardegna nord-occidentale) ove di fatto prevalgono le case vacanza, ossia le case utilizzate per lo più nel periodo estivo. Le due unità oggetto di esecuzione sono raggiungibili percorrendo la SS200 dell'Anglona da Sorso in direzione Castelsardo. A circa 800 metri oltre il chilometro 18 della SS200, sul lato sinistro della carreggiata in direzione Castelsardo, è presente uno slargo parzialmente asfaltato, delimitato da una recinzione in muratura e da un cancello in ferro a due ante. Sulla recinzione in muratura, a destra e a sinistra del cancello di ingresso, si osserva ben visibile, impresso con vernice, il numero civico "14". Oltrepassato il cancello in ferro a due ante, un percorso carrabile privato, rifinito con lastroni quadrati in</p>		



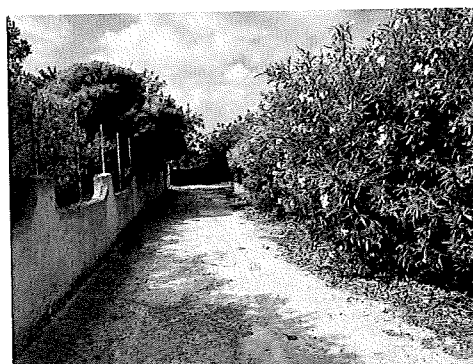
	<p>cemento, consente di giungere ai numerosi lotti edificati, disposti ai lati del percorso carrabile privato. Il tratto finale del percorso, dapprima a fondo naturale e poi in calcestruzzo, consente invece di giungere fino al mare. Tuttavia, si evidenzia che il tratto finale in prossimità della discesa a mare si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con forti elementi di rischio per chi lo dovesse percorrere, in quanto parte del basamento e dei gradini in c.a. risultano pressoché divelti, presumibilmente a causa delle continue mareggiate. Lungo le pareti delle scarpate fronte mare risultano presenti reti di rinforzo. L'accesso al compendio pignorato, ossia alla porzione di fabbricato includente le due unità in esecuzione con annessa area cortilizia, è posto a circa 70 metri di distanza dal cancello in ferro sulla SS200, sul lato sinistro del percorso carrabile privato in direzione mare. Un ampio cancello in ferro ad una anta ne consente l'accesso, mentre una recinzione mista in muratura e rete metallica delimita i confini della proprietà. Oltrepassato tale cancello, un percorso lungo circa 20 metri, di larghezza appena sufficiente per il passaggio dei veicoli, consente di giungere dapprima ad un'area cortilizia più ampia, rifinita anch'essa con lastroni quadrati in cemento ed utilizzata per lo più per il parcheggio delle auto, ed in appresso alla porzione di fabbricato ove insistono le due unità immobiliari in esecuzione. Tali unità, così come individuate nelle planimetrie catastali, comprendono un'abitazione (Sub 1, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU), posta al piano primo con porzione di "giardino" al piano terra, ed un locale cantina (Sub 5, al Foglio 9 Particella 210 del NCEU) al piano interrato con scala per l'accesso. Al momento del sopralluogo la cantina posta al piano interrato (Sub 5) si componeva di un unico ampio vano cieco, all'interno del quale era presente un grande camino. Un cancello in ferro con pannelli in lamiera, posto in fondo ad una scalinata, ne consentiva l'accesso. Difatti al piano interrato vi si giunge percorrendo una scala esterna ad uso esclusivo, protetta da una copertura inclinata in latero-cemento rivestita sul lato superiore da tegole/lastre in un materiale non identificabile con una semplice analisi visiva. La superficie lorda della cantina è di mq 41,90; l'altezza utile è di m 2,50. La zona in cui sono posti i beni in esame non è servita dai trasporti pubblici.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



ELABORATO FOTOGRAFICO

Sopralluogo del 11/09/2024

Sorso (SS) – Loc Marritza

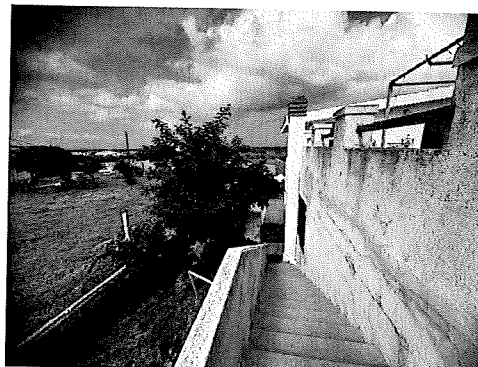
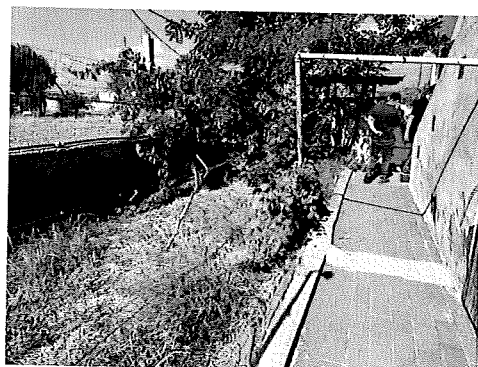
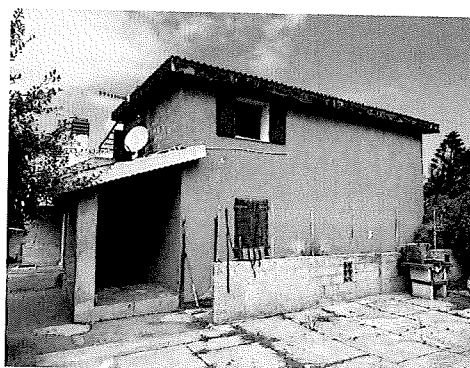
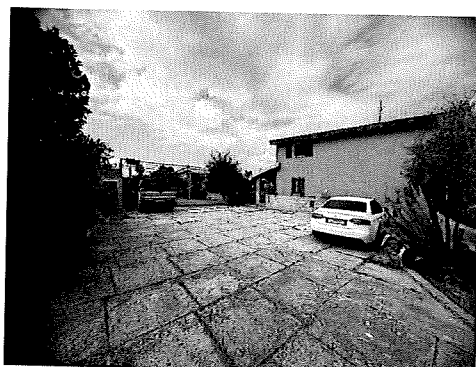
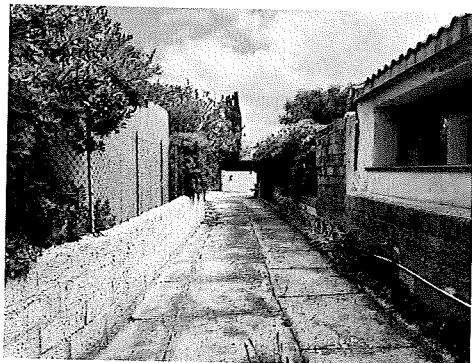
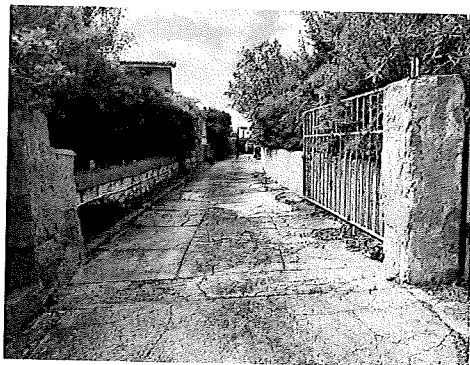


Es. Imm. n. 69/2024
4MORI SARDEGNA S.R.L.
vs
SANNA RAIMONDO + 4



Sorso (SS) – Loc Marritza – Foglio 9 Particella 210 Sub 1

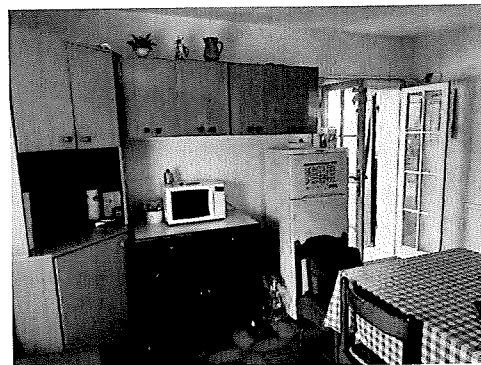
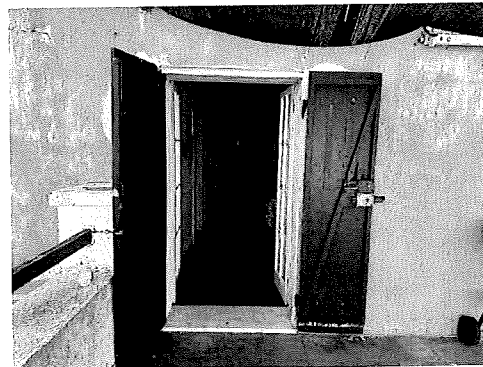
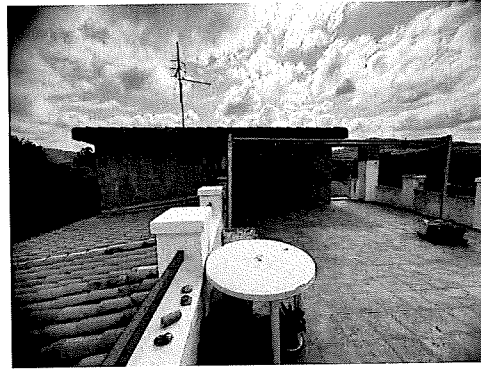
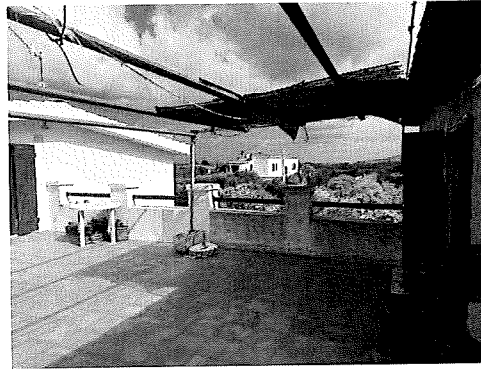
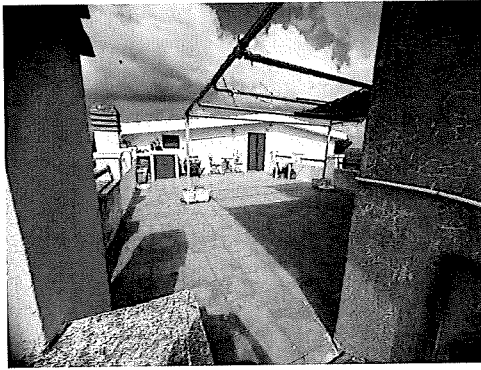
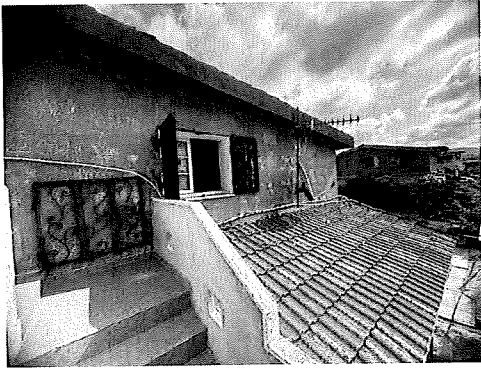
Arch. Antonella Solinas

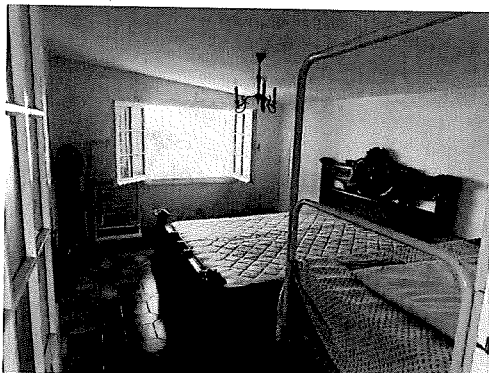
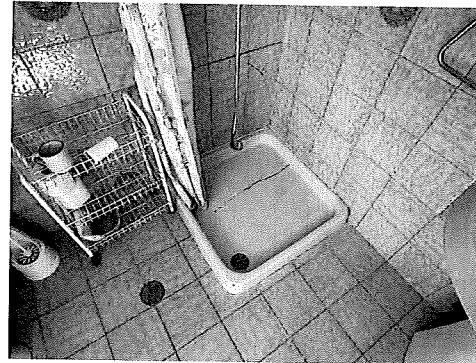
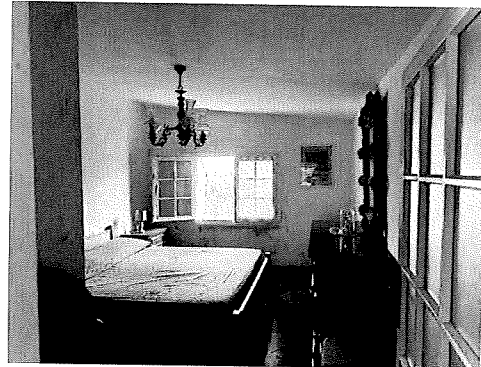
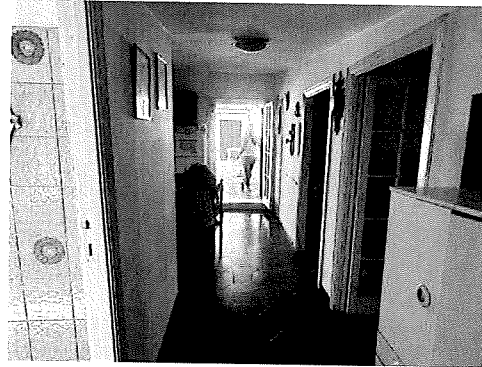
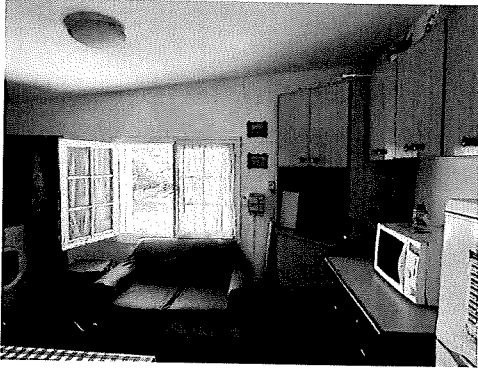


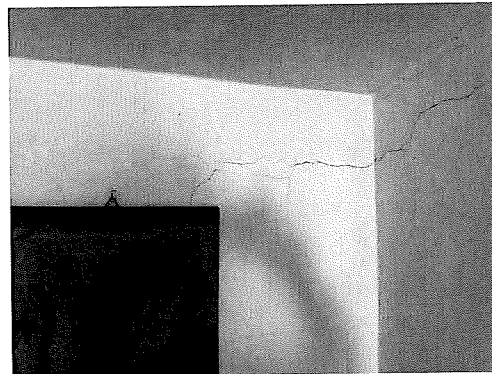
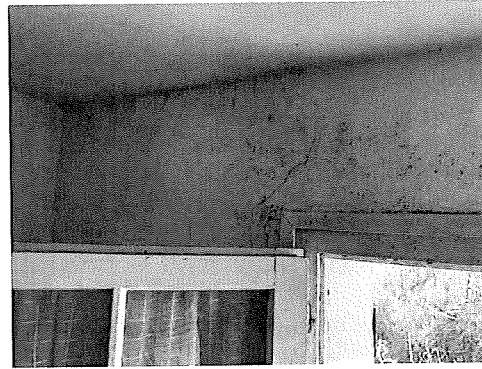
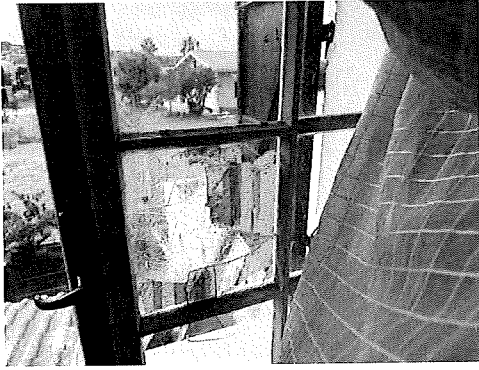
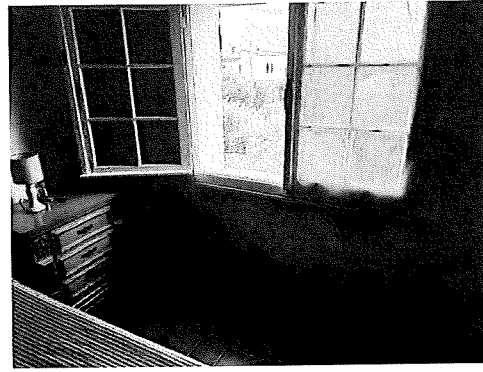
Es. Imm. n. 69/2024

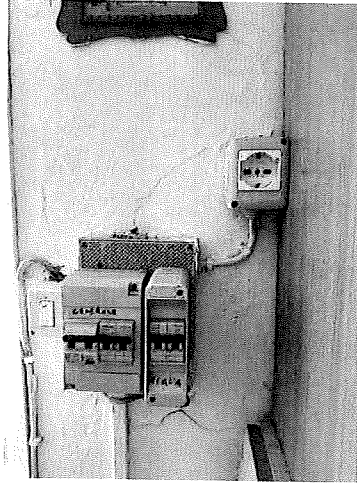
Firmato Da: ANTONELLA SOLINAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 517300c41ccde083551c32844f2a8c7d



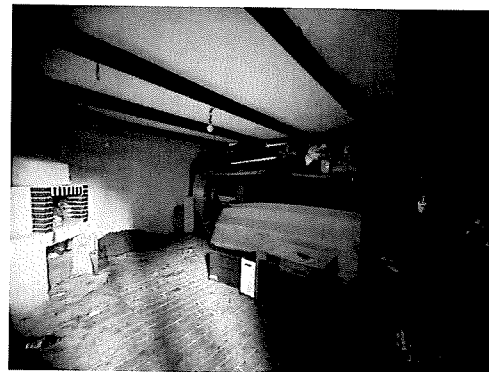
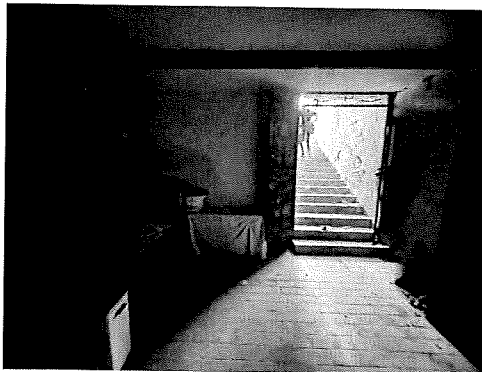
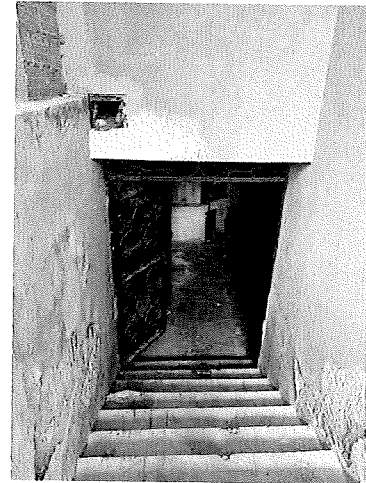
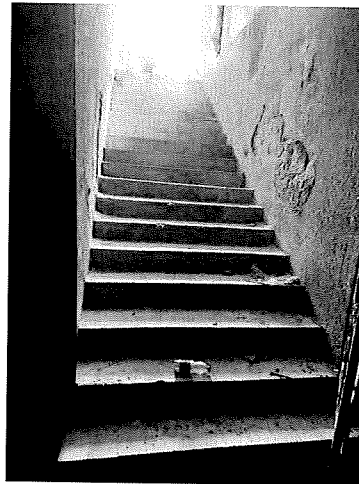








Sorso (SS) – Loc Marritza – Foglio 9 Particella 210 Sub 5



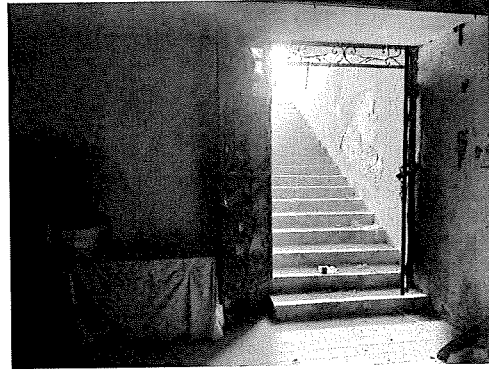
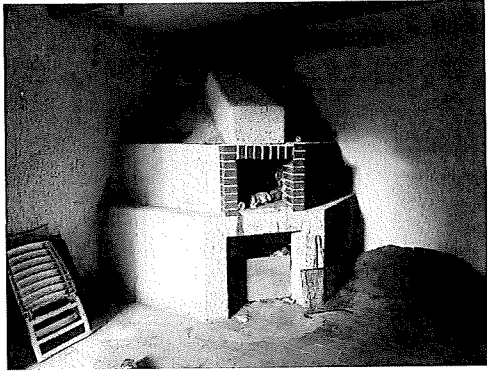


Foto varie del contesto (accesso al mare)

