
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Roberto Balzano - Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Stato conservativo.....	15
Dati Catastali.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Composizione lotto.....	29
Titolarità.....	30
Stato di occupazione.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Stima / Formazione lotti	31
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto Unico.....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	35



INCARICO

All'udienza del 10/10/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Balzano, con studio in Cagliari, nella via Pietro Delitala n° 10, email robertobalzano.ing@gmail.com, PEC roberto.balzano@ingpec.eu, telefono 3484566001, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ubicata a Carbonia (SU) nella via Monte Santu Miai n° 5, al piano Terra e Primo con relativo giardino di pertinenza esclusiva (antistante e retrostante).

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il C.T.U. vista la documentazione agli atti, ne verificava la completezza riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 15/03/2022 a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), redatto sulla base degli esami eseguiti presso i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

PRECISAZIONI

- In data 01.12.2022 il C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sant'Anna Arresi (con istanza protocollata al n° 15614) di acquisire il certificato di residenza anagrafica, il certificato di stato civile e qualora il matrimonio fosse stato celebrato nello stesso Comune, il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine dell'esecutato, ottenendo dal predetto Comune, mediante comunicazione a mezzo pec di pari data i seguenti documenti:
 - **Certificato di Residenza** **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nato **** Omissis ****a **** Omissis **** attestante che **** Omissis **** non risiede nell'immobile oggetto di pignoramento ma presso l'immobile sito **** Omissis ****
 - **Certificato di Stato Civile** **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** (**** Omissis ****), attestante che **** Omissis **** risulta essere di stato libero.
- In data 01.12.2022 il C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Stato Civile del Comune di **** Omissis **** (con istanza protocollata al n° 53160) l'acquisizione del certificato di matrimonio **** Omissis **** ottenendo a mezzo pec in data in data 02.12.2022 il seguente documento:
 - **Estratto del registro dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine** **** Omissis ****, nel quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data **** Omissis ****a **** Omissis **** con **** Omissis ****, nata **** Omissis ****e nel quale sono riportate le annotazioni meglio specificate alla pagina seguente.
- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



- Con sentenza del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 10.05.2019 R.G. n° 9751/2018, i coniugi sono autorizzati a vivere separati.
- Con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 27/11/2019 R.G. n° 9751/2018, è stata OMOLOGATA la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
- In data 10/05/2021, R.G. n° 3274/2021, **** Omissis **** hanno presentato ricorso al Tribunale di Cagliari per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.
- Con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 16/03/2022 R.G. n° 674/2022 e R.G. n° 3274/2021 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1990 al 01/07/2004	- **** Omissis **** - **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno acquistando l'immobile in data 10/01/1990	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Dolia	10/01/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	30/01/1990	3550	2800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2004 al 27/07/2005	- **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 acquistando dai signori: - **** Omissis **** - **** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Ricetto	01/07/2004	17469	5286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	12/07/2004	25443	17821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/07/2005 al 25/11/2010	- **** Omissis **** - **** Omissis **** divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno acquistando dal signor: - **** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Ricetto	27/07/2005	24280	7715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	29/07/2005	27623	18352
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2010 ad oggi	- **** Omissis **** divenne proprietario per la quota di 1/1 acquistando dai signori: - **** Omissis **** - **** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romagno Giuseppe Werther	25/11/2010	20334	10692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	29/11/2010	39478	25106
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il C.T.U. vista la documentazione agli atti, ne verificava la completezza riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 15/03/2022 a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari al fine di far emergere la continuità delle trascrizioni con riferimento all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari) in data 14/03/2022 ai numeri 7595/5531.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Prov. di Cagliari aggiornate al 10/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Conc. garanzia mutuo
Iscritto a Iglesias il 29/07/2005
Reg. gen. 27624 - Reg. part. 5148
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Enrico Ricetto
Data: 27/07/2005
N° repertorio: 24281
N° raccolta: 7716

Note: Ai sensi degli artt. 38 e ss del D.lgs. n. 385/1993 (di seguito anche T.U.B.), la banca concede alla parte mutuataria che accetta, un mutuo assistito da garanzia ipotecaria, per complessivi euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) da corrispondere in più erogazioni in preammortamento, mediante atti pubblici di consegna e quietanza, da destinarsi all'esecuzione della seguente opera:

- acquisto e completamento dell'immobile sito in comune di Carbonia, localita' "Costa Medau Becciu" snc, via Logudoro di proprietà della parte mutuataria.

La parte mutuataria dichiara che l'immobile suddetto verrà adibito a propria abitazione principale. il mutuo sarà erogato secondo stato avanzamento lavori e nei limiti previsti dalla normativa vigente, previo accertamento da parte di un perito di gradimento della banca (con spese a carico della partemuatataria): la parte mutuataria si obbliga a rimborsare detta somma di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) entro mesi 300 (trecento) a far data dall'inizio del piano di ammortamento che verrà allegato all'atto di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo, mediante rate mensili posticipate da pagarsi senza interruzione alla fine di ogni mese, senza necessità di espresso richiesta da parte della banca. Dette rate mensili comprendono:

a. quota di capitale occorrente per compiere gradualmente la restituzione dell'intera somma finanziata nel periodo convenuto di mesi 300 (trecento);

b. quota di interessi nella misura - a titolo provvisorio ed indicativo determinata attualmente, ai fini dell'iscrizione ipotecaria, nel 3,70% (tre virgola settanta per cento) in ragione d'anno - che verra' stabilita nel medesimo atto finale di consegna e quietanza, salvo diverso accordo tra le parti, sulla base di un:

- tasso variabile trimestralmente pari alla quotazione dell'euribor a tre mesi moltiplicato per il coefficiente 365/360, arrotondato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) superiore, in essere per valuta data di decorrenza di ciascun trimestre, maggiorato di 1,50 (uno virgolacinquanta) punti in ragione d'anno. In mancanza di rilevazione dell'euribor da parte del comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee) sarà utilizzato il libor dell'euro sulla piazza di Londra. A titolo esemplificativo, si precisa che al momento della stipula del presente contratto il valore del parametro sopra riportato, calcolato per valuta data odierna, è pari a 2,20% (due virgola venti per cento) e pertanto il tasso d'interesse ad oggi risulta pari al 3,70% (tre virgola settanta per cento) su base annua, corrispondente al valore predetto maggiorato di 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in ragione d'anno. l'indicatore sintetico di costo (i.s.c.)



relativo al presente mutuo è pari al 3,77499%. Prima dell'inizio dell'ammortamento, la parte mutuataria darà luogo mensilmente al pagamento degli interessi di preammortamento, calcolati - salvo quanto di seguito previsto - nella misura prevista negli atti di consegna e quietanza con inizio dalla data di erogazione delle somme e calcolati sulla base di un:

- tasso variabile trimestralmente pari alla quotazione dell'euribor a tre mesi moltiplicato per il coefficiente 365/360, arrotondato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) superiore, in essere per valuta data di decorrenza di ciascun trimestre, maggiorato di 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in ragione d'anno. in mancanza di rilevazione dell'euribor da parte del comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee), sarà utilizzato il libor dell'euro sulla piazza di Londra. a titolo esemplificativo, si precisa che al momento della stipula del presente contratto il valore del parametro sopra riportato, calcolato per valuta data odierna, è pari a 2,20% (due virgola venti per cento) e pertanto il tasso d'interesse ad oggi risulta pari al 3,70% (tre virgola settanta per cento) su base annua, corrispondente al valore predetto maggiorato di 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in ragione d'anno. l'indicatore sintetico di costo (i.s.c.) relativo al presente mutuo e'pari al 3,77499%. Fermo quanto sopra previsto, dal giorno dell'erogazione a saldo gli interessi di preammortamento dovuti sulle somme complessivamente erogate saranno calcolati nella misura prevista dall'atto di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo. In relazione alla somma erogata col presente atto a titolo di prima erogazione parziale di cui al precedente art. 2, la parte mutuataria dalla data odierna e fino alla data di consegna e quietanza comprovante l'erogazione a saldo del mutuo, sarà tenuta a pagare gli interessi di pre ammortamento calcolati sulla base di un tasso variabile trimestralmente pari alla quotazione dell'euribor tre mesi moltiplicato per il coeficiente 365/360 arrotondato allo 0,05 superiore in essere per valuta data di decorrenza di ciascun trimestre maggiorato di 1,50 punti in ragione d'anno. in mancanza di rilevazione dell'euribor da parte del comitato di gestionesdell'"euribor" (euribor panel steering committee) sarà utilizzato il libor dell'euro sulla piazza di Londra. L'indicatore sintetico di costo (isc) relativo al presente mutuo è pari al 3,77499%. gli interessi come sopra calcolati verranno corrisposti dalla parte mutuataria alla fine di ogni mese. le mensilità come sopra dovute per il preammortamento e l'ammortamento del mutuo verranno pagate dalla parte mutuataria mediante addebito del conto corrente n. 4723626, intestato alla parte mutuataria medesima presso l'agenzia di Carbonia (codice 1427). La parte mutuataria si impegna a mantenere in essere tale conto corrente fino all'estinzione del mutuo e a ivi preconstituire di volta in volta i fondi necessari per il pagamento di quanto dovuto alle scadenze previste, a qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e degli atti di consegna e quietanza. in caso di ritardato pagamento di ogni importo a qualsiasi titolo dovuto in dipendenza del mutuo - anche in caso di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del contratto - decorreranno di pieno diritto dal giorno della scadenza interessi di mora a favore della banca nella misura del tasso contrattuale vigente maggiorato di 2 (due) punti in ragione d'anno. su detti interessi non verrà applicata alcuna capitalizzazione periodica. a garantire il puntuale rimborso del mutuo e l'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto, la parte mutuataria ai sensi degli artt. 38, 39, 40 e 41 del T.U.B. consente alla banca di iscrivere ipoteca sopra l'immobile, e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relativi, di cui alla seguente descrizione: in comune di Carbonia, località Costa Medau Becciu, come appresso descritto:

- unità immobiliare per civile abitazione in corso di costruzione, avente accesso dalla via logudoro snc, distribuita tra piano terreno e primo e annesso cortile pertinenziale, confinante con proprietà Bandiera, con proprietà Lampis Giorgio e con canale di scolo. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Carbonia al foglio 14 (quattordici), mappale 523 (cinquecentoventitre) subalterno 3 (tre), via logudoro sn, piani t-1, in corso di costruzione. Detta ipoteca viene concessa per la complessiva somma di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) che comprende in via presuntiva il capitale finanziato, gli interessi, anche di preammortamento e di mora, nella misura prevista agli artt. 3



e 4 del presente contratto o in quella diversa, convenuta con l'atto o con gli atti di consegna e quietanza e che verrà fatta risultare dall'annotamento ipotecario secondo la legge vigente; le spese, anche giudiziali (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 cc), i premi di assicurazione, le tasse, le imposte e qualunque altrasomma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto, degli atti di consegna e quietanza o di legge anche per i casi di risoluzione o di decadenza dal beneficio del termine. Ai sensi dell'art. 39 comma terzo del TUB., il credito della banca è garantito dall'ipoteca iscritta fino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto delle clausole di indicizzazione previste nell'atto o negli atti di consegna e quietanza. I concedenti acconsentono che a richiesta di chiunque la presente ipoteca venga iscritta presso l'ufficio competente per il servizio di conservatoria dei registri immobiliari con esonero del medesimo da ogni responsabilità al riguardo. Dichiarano, assumendo ogni conseguente responsabilità, che detto immobile è nella loro libera ed esclusiva proprietà e disponibilità e che non è soggetto ad alcuna iscrizione o privilegio né ad alcuna trascrizione precedente, a servitù non apparenti o ad altro vincolo onere, anche per imposte o di piano regolatore, che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria concessa a fronte del mutuo. Per ogni effetto di legge, anche ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la banca elegge domicilio presso l'agenzia di Carbonia. La parte mutuataria in Carbonia presso l'immobile ipotecato, Località "Costa Medau Becciu" snc, o, se qui irreperibile, presso la casa comunale di Carbonia, a tale domicilio eletto, o a quello reale della parte mutuataria la banca potrà fare eseguire la notificazione di tutti gli atti anche esecutivi.

- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Iglesias il 28/12/2005
Reg. gen. 46865 - Reg. part. 7677
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: La banca eroga alla parte mutuataria, a saldo del mutuo, che risulta così interamente erogato per il complessivo importo di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), la somma di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero). La parte mutuataria, dichiara di aver ricevuto tale somma, al netto degli oneri di seguito indicati, e ne rilascia alla banca ampia quietanza con il rogito. Le parti confermano tutte le pattuizioni di cui al contratto e convengono che sulla somma di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) come sopra interamente erogata, con decorrenza dal 21 settembre 2005 e fino al 30 settembre 2005 saranno dovuti dalla parte mutuataria interessi di preammortamento calcolati sulla base di un tasso variabile trimestralmente a decorrere dal 1° novembre 2005 pari alla quotazione dell'euribor a tre mesi moltiplicato per il coefficiente 365/360, arrotondato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) superiore, in essere per valuta data 21/9/2005, maggiorato di 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in ragione d'anno. La somma di euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) dovrà essere restituita a far data dal primo ottobre 2005, secondo il piano di ammortamento che allegato al rogito sotto la lettera "a", o mediante rate mensili posticipate - da pagarsi come sopra - comprensive di quota di capitale occorrente per compiere gradualmente la restituzione dell'intera somma finanziata nel periodo convenuto di mesi 300 (trecento) e di quota di interessi calcolati al tasso sopraindicato e cioè al: - tasso variabile trimestralmente pari alla quotazione dell'euribor a tre mesi moltiplicato per il coefficiente 365/360, arrotondato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) superiore, in essere per valuta data di decorrenza di ciascun trimestre, maggiorato di 1,50 (uno virgola cinquanta) punti in ragione d'anno. Le parti confermano le elezioni di domicilio già effettuate nel contratto di mutuo.



- **Comunicazione di cancellazione totale ricevuta il 12/05/2008**

Pratica n. CA 91160 del 2008

Registro n. 1597 del 14/05/2008

Mittente: **** Omissis ****

Destinatario: Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio

Iscrizione del 29/07/2005 - Registro Part. n° 5148 - Registro Gen. n° 27624

Data di estinzione dell'obbligazione: 03/04/2008

Soggetti cui è stata rilasciata la quietanza: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Conc. garanzia mutuo

Iscritto a Iglesias il 02/04/2008

Reg. gen. 11602 - Reg. part. 2138

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: Romagno G. Werther

Data: 01/04/2008

N° repertorio: 14433

N° raccolta: 6362

Note: La banca concede a titolo di mutuo a favore della parte mutuataria la somma di euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero) per la durata ed al tasso di interesse indicati all'art.2 del contratto in oggetto. La somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte della parte mutuataria, che al riguardo espressamente si impegna, entro 360 (trecentosessanta) mesi dalla data di stipula del contratto in oggetto maggiorata degli interessi maturandi, il cui tasso viene pattuito nella misura del 5,70% (cinque virgola settanta per cento) annuo nominale. Tale restituzione dovrà essere eseguita, mediante:

- n.ro 0 (zero) rate mensili posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla banca i soli interessi sulle somme erogate;

- numero 360 (trecentosessanta) rate mensili posticipate di ammortamento ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, determinate secondo il metodo "alla francese" (rate costanti comprensive di quote di capitale crescente e di quote di interesse decrescenti).

Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto il contratto in oggetto. Qualora l'atto sia sottoscritto l'ultimo giorno del mese le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipulazione. al tasso di interesse iniziale sopra pattuito ed in applicazione del suddetto metodo di ammortamento "alla francese", calcolato sulla somma totale del mutuo, ciascuna rata di ammortamento ammonta a euro 1.044,73 (millequarantaquattro virgola settantatre). L'ipoteca viene iscritta per la somma di euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero) pari al 150% (centocinquanta per cento) del capitale mutuato e comprende:

- l'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero);

- un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita dalle norme generali, delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del contratto in oggetto, il tutto determinato presuntivamente in euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero). La somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39 comma 3 del TUB sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle



clausole di indicizzazione degli interessi previste nel contratto in oggetto. Agli effetti dell'art. 39 TUB si conferma l'elezione di domicilio della banca nel luogo indicato all'art.6 del contratto in oggetto. Descrizione dell'immobile da assoggettare ad ipoteca in comune di Carbonia, località Costa Medau Becciu e precisamente:

- appartamento adibito ad uso abitazione sviluppantesi ai piani terra e primo, composto da tre camere, wc e ripostiglio al piano primo e da soggiorno, cucina, andito di disimpegno e wc al piano terra, oltre a due balconi e due tratti di area cortilizia di pertinenza esclusiva. detta unità immobiliare confina con la strada, con proprietà **** Omissis ****e con proprietà **** Omissis ****, salvo altri, e risulta distinta nel catasto dei fabbricati del comune di Carbonia al Foglio 14 (quattordici), Particella 523 (cinquecentoventitre), Subalterno 3 (tre), Categoria A/2, Classe unica, vani 6,5, superficie catastale metri quadrati 139, rendita euro 621,04. Si precisa che la nota di iscrizione che si pubblica si deve intendere a favore di: **** Omissis ****

- **Comunicazione di cancellazione totale ricevuta il 04/01/2011**

Pratica n. CA 1059 del 2011

Registro n. 58 del 05/01/2011

Mittente: **** Omissis **** (C.F. 02805490162)

Destinatario: Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio

Iscrizione del 02/04/2008 - Registro Part. n° 2138 - Registro Gen. n° 11602

Data di estinzione dell'obbligazione: 14/12/2010

Soggetti cui è stata rilasciata la quietanza: **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da Conc. garanzia mutuo

Iscritto a Carbonia il 29/11/2010

Reg. gen. 39479 - Reg. part. 10117

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,35 %

Rogante: Romagno G. Werther

Data: 25/11/2010

N° repertorio: 20335

N° raccolta: 10693

Note: La banca concede a titolo di mutuo a favore della parte mutuataria la somma di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero). La somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte del mutuatario, che al riguardo espressamente si impegna, entro 480 (quattrocentottanta) mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, il cui tasso viene pattuito nella misura del 2,350% (due virgola trecentocinquanta per cento) annuo nominale, soggetto a variazione secondo le modalità previste dall'art. 3 del contratto in oggetto. In particolare la misura del tasso verrà rideterminata, ad ogni data di revisione, nella misura di 1,450 (uno virgola quattrocentocinquanta) punti percentuali in più della media aritmetica, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, del parametro di indicizzazione indicato all'art. 3 del contratto in oggetto. Tale restituzione dovrà essere eseguita mediante: n. 480 (quattrocentottanta) rate mensili posticipate di ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, determinate secondo il metodo "alla francese" (rate comprensive di quote di capitale crescente e di quote di interesse decrescenti). Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto il presente atto. qualora l'atto sia sottoscritto l'ultimo giorno del mese le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della



stipulazione. al tasso di interesse iniziale sopra pattuito ed in applicazione del suddetto metodo di ammortamento "alla francese", calcolato sulla somma totale del mutuo, ciascuna rata di ammortamento ammonta a euro 643,12 (seicentoquarantatre virgola dodici). A partire dal settimo mese dalla stipula, la parte mutuataria ha facoltà di richiedere durante il periodo a tasso variabile, anche una o più volte, l'applicazione del tasso di interesse fisso da scegliere tra quelli sottoindicati in lettere per un periodo di anni: - 2 (due), 3 (tre) o 5 (cinque) o qualora alla scadenza del contratto residui un periodo inferiore ad anni: 2 (due), 3 (tre) o 5 (cinque) sino alla naturale scadenza dello stesso:

a) tasso fisso annuo nominale determinato considerando il tasso irs (interest rate swap relativo all'euro) relativo alla quotazione 'lettera' per la durata di 2 (due) anni, rilevato dalla banca il terzultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente a quello di decorrenza, maggiorato di uno spread di 1,600 (uno virgola seicento) punti percentuali - il parametro irs sarà espresso fino alla seconda cifra decimale, con arrotondamento ai 5 (cinque) centesimi superiori. Tale valore, attualmente, è pari al 3,250% (tre virgola duecentocinquanta per cento).

b) tasso fisso annuo nominale determinato considerando il tasso irs (interest rate swap relativo all'euro) relativo alla quotazione 'lettera' per la durata di 3 (tre) anni, rilevato dalla banca il terzultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente a quello di decorrenza, maggiorato di uno spread di 1,600 (uno virgola seicento) punti percentuali - il parametro irs sarà espresso fino alla seconda cifra decimale, con arrotondamento ai 5 (cinque) centesimi superiori. Tale valore, attualmente, è pari al 3,450% (tre virgola quattrocentocinquanta per cento).

c) tasso fisso annuo nominale determinato considerando il tasso irs (interest rate swap relativo all'euro) relativo alla quotazione 'lettera' per la durata di 5 (cinque) anni, rilevato dalla banca il terzultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente a quello di decorrenza, maggiorato di uno spread di 1,600 (uno virgola seicento) punti percentuali - il parametro irs sarà espresso fino alla seconda cifra decimale, con arrotondamento ai 5 (cinque) centesimi superiori. Tale valore, attualmente, è pari al 3,850% (tre virgola ottocentocinquanta per cento). La scelta dovrà essere comunicata dalla parte mutuataria alla banca mediante lettera raccomandata o lettera semplice consegnata personalmente che dovrà pervenire all'indirizzo sopraindicato. L'applicazione del tasso scelto dalla parte mutuataria avverrà decorsi 60 (sessanta) giorni dalla ricezione da parte della banca della richiesta di cui sopra. Resta inteso che al termine del periodo di applicazione del tasso fisso, verrà automaticamente ripristinato il tasso variabile come sopra indicato. Le modificazioni della misura del tasso di interesse comporteranno la rielaborazione del piano di ammortamento alle nuove condizioni di tasso, sulla base del debito e della durata residui, con conseguente ricalcolo delle nuove rate costanti di ammortamento comprensive di quota capitale crescente e di quote di interessi decrescenti, fermo restando l'importo relativo alla quota di rimborso delle polizze assicurative. Il tasso d'interesse applicato al mutuo, che prevede il pagamento mensile delle rate, sarà oggetto di revisione alle date del 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 ottobre di ogni anno e con pari decorrenza, con esclusione della prima data di revisione immediatamente successiva alla data di sottoscrizione del contratto in oggetto. In tali date di revisione il tasso di interesse verrà rideterminato in base alla media aritmetica semplice dei valori giornalieri del tasso euribor a tre mesi (parametro di indicizzazione), relativa al mese di dicembre, marzo, giugno e settembre di ogni anno. Attualmente il suddetto parametro di indicizzazione è pari allo 0,900% (zero virgola novecento per cento). A tal fine si considereranno le quotazioni del tasso euribor rilevate dal comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee), diffuse sul circuito reuters alla corrispondente pagina e pubblicate il giorno seguente sui quotidiani "il sole 24 ore" e/o "mf/milano finanza"; la media aritmetica sarà calcolata con arrotondamento ai cinque centesimi superiori. nel corso del rapporto, la parte mutuataria può rilevare l'andamento del valore del suddetto parametro di indicizzazione su "il sole 24 ore" e/o "mf/milano finanza". Ferma la facoltà per la banca di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista all'art. 5 delle "norme generali", nel caso di ritardato o mancato pagamento



anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dalla parte mutuataria, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico della parte mutuataria stessa, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento, gli interessi di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di 1,500 (uno virgola cinquecento) punti percentuali, fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della l. 7 marzo 1996 n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. L'ipoteca viene iscritta per la somma di euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) pari al 200% (duecento per cento) del capitale mutuato, e comprende:

- l'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero);

- un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita dal precedente art. 6, delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del contratto in oggetto, il tutto determinato in euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).

La somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39 comma 3 del TUB sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione degli interessi previste nel contratto in oggetto. ad integrazione della garanzia ipotecaria i signori **** Omissis ****e **** Omissis ****si costituiscono con il contratto in oggetto fidejussori solidali della parte mutuataria nei confronti della banca, sino alla concorrenza della somma di euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) per l'adempimento di qualsiasi obbligazione del mutuatario stesso, suoi successori o aventi causa, derivante dal presente mutuo, sue proroghe anche tacite e innovazioni. La fidejussione sarà regolata dalle norme riportate all'art. 6 delle norme generali. agli effetti dell'art. 39 TUB, si conferma l'elezione di domicilio della banca nel luogo indicato all'art. 7 del contratto in oggetto. descrizione degli immobili da assoggettare ad ipoteca in comune di Carbonia, e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione, facente parte del complesso edilizio avente accesso da via Monte Santu Miai, sviluppatosi ai piani terra e primo, composto, al piano primo, da tre camere, w.c. e ripostiglio; al piano terra, da soggiorno, cucina, andito di disimpegno, ripostiglio sottoscala, w.c. e due balconi, oltre a due tratti di area cortilizia di pertinenza esclusiva. detto immobile confina con via Monte Santu Miai, con proprietà Lampis Giorgio e con proprietà Passerò Paolo, salvo altri e risulta distinto nel catasto dei fabbricati di Carbonia al foglio 14 (quattordici), particella 523 (cinquecentoventitre), subalterno 3 (tre), categoria A/2, classe u, vani 6,5, metri quadrati vani, rendita euro 621,04. Si precisa che la nota di iscrizione che si pubblica si deve intendere a favore di: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Iglesias il 29/07/2005

Reg. gen. 27623 - Reg. part. 18352

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con il rogito il **** Omissis ****, titolare dell'impresa individuale denominata **** Omissis ****corrente in Carbonia, **** Omissis ****, ha dichiarato di vendere, con ogni obbligo di legge, ai signori **** Omissis ****, i quali in comune, pro indiviso e per quote uguali, hanno



accettato ed acquistato la piena e perfetta proprietà del seguente immobile sito in comune di Carbonia, localita' Costa Medau Becciu, come appresso descritto:

- unità immobiliare per civile abitazione in corso di costruzione, avente accesso dalla via Logudoro snc, distribuita tra piano terreno e primo e annesso cortile pertinenziale, confinante con proprietà Bandiera, con altra proprietà della parte venditrice e con canale di scolo. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Carbonia al foglio 14 (quattordici), mappale: 523 (cinquecentoventitre), subalterno 3 (tre), via Logudoro s.n., piani t-1, in corso di costruzione, in virtù di denuncia di costituzione presentata in data 4 luglio 2005 al n. 1868.1/2005 protocollo n. CA0162690, esattamente intestato alla ditta catastale della parte venditrice.

La vendita è stata fatta ed accettata nella situazione giuridica e difatto che la parte acquirente ha dichiarato espressamente di ben conoscere ed accettare, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, ingressi e passaggi e con la quota ideale e proporzionale sulle parti ed impianti dell'edificio che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi degli artt.1117 e seguenti del codice civile, con particolare riferimento al bene comune non censibile individuato con il mappale 523 subalterno 8.

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Carbonia il 29/11/2010

Reg. gen. 39478 - Reg. part. 25106

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

Contro **** Omissis ****

Note: La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, parti comuni e condominiali, servitù attive e passive, così come competono ai venditori per giusti e legittimi titoli quali l'atto a rogito del Dottor Enrico Ricetto, Notaio in Iglesias, ricevuto in data 27 luglio 2005, repertorio n. 24280/7715, registrato a Iglesias in data 28 luglio 2005 al n. 2020, serie 1t e trascritto nella conservatoria dei rr.ii. di Cagliari in data 29 luglio 2005, a casella 27623, articolo 18352. L'acquirente prende atto che il tratto di area adibita a zona di passaggio, distinta nel catasto dei fabbricati al foglio 14, particella 523, subalterno 8, costituisce bene comune (non censibile) all'unità immobiliare in oggetto e a quella distinta nel catasto dei fabbricati con il subalterno 2 degli stessi foglio e particella. Si precisa che l'immobile in oggetto è composto, al piano primo, da tre camere, w.c. e ripostiglio; al piano terra, da soggiorno, cucina, andito di disimpegno, ripostiglio sottoscala, w.c. e due balconi, oltre a due tratti di area cortilizia di pertinenza esclusiva.

- **Atto Ufficiale Giudiziario**

Trascritto a Cagliari il 14/03/2022

Reg. gen. 7595 - Reg. part. 5531

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto di precetto notificato in data 20/11/2021 a **** Omissis **** per il pagamento di euro 200.875,58 oltre interessi e spese.



DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina:

- a sud con la via Monte Santu Mai;
- a nord con i mappali 375 e 705 del foglio 14;
- a est con il subalterno 4 (abitazione di tipo civile) dello stesso mappale 523 del foglio 14;
- a ovest con il subalterno 8 (bene comune non censibile) passaggio di pertinenza dei subalterni 2 e 3 dello stesso mappale 523 del foglio 14.

Si rimanda alla visione della documentazione catastale prodotta all'Allegato n. 1 nella quale dall'elaborato planimetrico e dall'estratto di mappa catastale si può evincere l'inquadramento dell'immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pranzo - Soggiorno	29,34 mq	34,67 mq	1,00	34,67 mq	2,70 m	Terra
Cucina	14,78 mq	19,01 mq	1,00	19,01 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio 1	1,46 mq	1,68 mq	0,40	0,67 mq	2,70 m	Terra
Bagno 1	6,63 mq	8,10 mq	1,00	8,10 mq	2,70 m	Terra
Veranda coperta	7,62 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	0,00 m	Terra
Vialetto ingresso	4,24 mq	4,58 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	Terra
Giardino fronte	31,27 mq	35,22 mq	0,18	6,34 mq	0,00 m	Terra
Cortile retro	35,15 mq	38,97 mq	0,25	9,74 mq	0,00 m	Terra
Scala	4,77 mq	5,50 mq	0,40	2,20 mq	2,70 m	Primo
Andito	3,50 mq	3,72 mq	1,00	3,72 mq	2,70 m	Primo
Camera 1	9,83 mq	11,57 mq	1,00	11,57 mq	2,70 m	Primo
Camera 2	19,56 mq	22,99 mq	1,00	22,99 mq	2,70 m	Primo
Camera 3	13,80 mq	16,69 mq	1,00	16,69 mq	2,70 m	Primo
Bagno 2	7,70 mq	9,30 mq	1,00	9,30 mq	2,70 m	Primo
Ripostiglio 2	3,18 mq	3,87 mq	0,40	1,55 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				151,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni sotto tutti i profili. Le finiture interne ed esterne sono integre, gli infissi interni ed esterni sono di buona fattura. Gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione, elettrico, idrico e termico sono efficienti. Lo stato delle facciate è complessivamente buono, i prospetti infatti presentano esclusivamente dei modesti segni di incuria o ammaloramento dovuti ad umidità di risalita dal terreno nelle parti inferiori ed agli agenti atmosferici per le parti superiori, risolvibili con modesti interventi di manutenzione. Allo stato attuale l'abitazione risulta nel complesso in uno stato conservativo buono, sono state riscontrate piccole manifestazioni di umidità nel bagno e nella camera da letto al piano primo e nello studio in prossimità della canna fumaria, dove molto probabilmente la foratura della guaina per il passaggio della canna ed il conseguente ripristino ha causato delle piccole infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura.

PARTI COMUNI

L'unico spazio comune risulta essere il passaggio coperto che conduce al cortile posteriore, in condivisione con un'altra unità immobiliare individuata al subalterno 2, mappale 523 del foglio 14. L'esecutato ha dichiarato in sede di sopralluogo che non esistono spese comuni per la gestione di tale spazio, che viene pulito alternativamente ed in maniera autonoma dai proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	523	3		A2	U	6,5	Totale: 139	621,04	T-1	

Corrispondenza catastale

Dalle indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima, l'ultima planimetria agli atti (vedasi l'allegato n° 1) risulta essere quella redatta dall' Ing. Alessio Pisu (Prot. n° CA0206126 del 15/03/2007), della quale si è riportata la relativa rappresentazione grafica all'allegato n° 1.

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, avvenuto in data 12.01.2023 e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale rinvenuta si evince che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati catastali.

PIANO TERRA: Il limiti del cortile retrostante rispetto al fabbricato, sono stati rappresentati al Catasto in maniera difforme per superficie e misure dei confini rispetto allo stato dei luoghi rilevato, non è stato rappresentato il camino ed inoltre l'incremento volumetrico oggetto della pratica edilizia del 2011 che ha visto l'annessione del balcone (precedentemente aperto) alla cucina non è stato rappresentato trattandosi di un elaborato redatto nel 2007, così come anche le tramezzature interne realizzate al piano terra non sono state rappresentate in maniera fedele allo stato dei luoghi.

PIANO PRIMO: la distribuzione degli ambienti e quanto riportato in riferimento al livello in oggetto corrisponde a quanto rilevato allo stato attuale ad esclusione della canna fumaria che non viene rappresentata, tuttavia per questa ed altre difformità rilevate, sarà necessario procedere



all'aggiornamento del subalterno, sostituendo le planimetrie di entrambi i piani, trattandosi di un'unica consistenza immobiliare.

Per ripristinare la conformità catastale, una volta eseguite le opportune lavorazioni e le dovute pratiche di accertamento di conformità per la regolarizzazione delle modifiche apportate in riferimento alle opere sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere alla redazione di una pratica di aggiornamento del subalterno, correggendo l'ultima rappresentazione grafica rinvenuta agli atti.

Si dovrà depositare dunque una nuova planimetria perfettamente conforme allo stato dei luoghi. La suddetta pratica si dovrà trasmettere telematicamente presso l'Agenzia del Territorio - Catasto tramite la procedura DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) e comporterà il pagamento di un bollo che ammonta ad € 50,00 (euro cinquanta/00) oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione del DOCFA e degli elaborati grafici che si stimano in € 500,00 (euro cinquecento/00).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 523, Sub. 3 Categoria F3
Dal 27/07/2005 al 25/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 523, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6,5 Rendita € 621,04 Piano T-1
Dal 25/11/2010 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 523, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6,5 Superficie catastale 139 Rendita € 621,04 Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA

- PIANO URBANISTICO COMUNALE DI CARBONIA

Articolo: 7.5 - SOTTOZONA B2.2 - Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abis.

La sottozona interessa isolati a tessitura viaria definita in Carbonia Centro Zone Nord e Est (principalmente nella zona di via Logudoro e Costa Medau Becciu) , in Cortoghiana ed in Bacu Abis, con edificazione in atto, con aree libere all'interno di alcuni isolati, in cui non si ravvisa la possibilità di interventi globali, ma solo di edificazione di completamento secondo il tipo edilizio prevalente nei singoli comparti.

Nella sottozona sono consentiti interventi singoli in aree libere, come pure interventi con demolizione, riordino e ricostruzione sui lotti edificati esistenti.



Le tipologie edilizie sono libere, purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito. Tuttavia, al fine di garantire un risultato urbanistico più omogeneo, si precisano le seguenti norme:

1. Superficie minima del lotto: mq. 600;
2. Rapporto di copertura nel lotto: max 0,40 mq/mq;
3. Indice di edificabilità fondiario: max 2,50 mc/mq;
4. Altezza massima: mt. 10,50;
5. Numero piani fuori terra: max 3;
6. Distacco minimo tra gli edifici: mt. 10,00;
7. Distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
8. Distacco dall'asse stradale: gli edifici che fronteggiano strade destinate a traffico veicolare (sia pubbliche che private), la cui sezione (compresi gli eventuali marciapiedi) sia inferiore a mt. 10,00 devono distare almeno mt. 5,00 dall'asse stradale;
9. Allineamenti degli edifici nei comparti edificati parzialmente o totalmente: gli allineamenti saranno quelli prevalenti nel comparto al momento dell'approvazione del presente P.U.C., ma con le limitazioni seguenti: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, l'arretramento dovrà sempre garantire il distacco minimo dall'asse stradale di cui al punto 8;
10. Allineamento degli edifici nei comparti non edificati: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di eventuali marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, gli arretramenti rispetto al confine stradale (strada pubblica o privata) dovranno essere almeno pari a mt. 2,50.

- PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA

Ambito di Paesaggio (06 Carbonia e Isole sulcitane) - Articolo: 6 (Ambiti di paesaggio, beni e componenti)

1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.
2. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.
3. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.
4. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.
5. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla cultura sarda.



6. Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:

a. gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;

b. gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;

c. gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;

d. le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;

e. le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

2. In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.

3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.

2. Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:

a. l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e

integrazioni;

b. la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;

c. l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;



- d.** l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
 - e.** la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;
 - f.** la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;
 - g.** le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.
- 3.** Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.
- 4.** Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:
- a.** mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
 - b.** previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - c.** riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:

1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Anfiteatro del Sulcis
6. Carbonia e Isole sulcitane
7. Bacino metallifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteleone



13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas
16. Gallura costiera nord occidentale
17. Gallura costiera nord-orientale
18. Golfo di Olbia
19. Budoni - San Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa
26. Castiadas
27. Golfo orientale di Cagliari

2. La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C

immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

a. nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;



b. oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.

3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R.

n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

6. Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.

7. Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.

8. Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.

2. Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.

3. I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R, e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:

- a.** individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;



- b.** definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;
- c.** determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
- d.** individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;
- e.** stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;
- f.** individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;
- g.** regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:

- 1.** una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;

- 2.** una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.

- 3.** la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;

- 4.** il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

4. I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale.

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora



previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.

2. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.

- PARCO GEOMINERARIO AMBIENTALE E STORICO D.M. 265/01 (AREE ORGANIZZAZIONE MINERARIA)

Articolo: 9 - Disciplina dei beni identitari

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.

2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.

3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.

4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.

5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.

6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.

7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

Articolo: 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.

2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

Articolo: 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale. Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.



2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.
6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.
7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purché congruenti con il contesto.

- ESPANSIONI RECENTI

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

1. L'edificato urbano è costituito da:
 - a. Centri di antica e prima formazione;
 - b. Espansioni fino agli anni cinquanta;
 - c. Espansioni recenti;
 - d. Espansioni in programma;
 - e. Edificato urbano diffuso.

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:
 - a. ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;
 - b. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;
 - c. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;
 - d. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;
 - e. dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;
 - f. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;



g. prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:

a. il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;

b. gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;

c. tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;

d. i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;

e. il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato, per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;

f. la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.

Articolo: 70 - Espansioni recenti. Definizione

1. Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

Articolo: 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:



a. l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;

b. deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.

Articolo: 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

a. gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;

b. gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;

c. gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

È stata condotta, presso la competente Pubblica Amministrazione, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i documenti relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità edilizia della costruzione. In data 03/12/2022 è stata protocollata al n°67722 la richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia, presentata dal sottoscritto C.T.U. ottenendo in data 06/12/2022 la documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia n° 244/2004 relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA N° 164/U/2004 del 06.08.2004 (prot. n° 16274/04) - rilasciata a **** Omissis **** per la realizzazione della costruzione di n° 7 unità immobiliari da destinare a civile abitazione, contenente i documenti prodotti in allegato e riepilogati sinteticamente di seguito:**

- Richiesta di Concessione Edilizia;
- Concessione Edilizia n° 164/U/2004;
- Relazione tecnica;
- Relazione geotecnica;
- Elaborati grafici (Tavole 1-2a-2b-3-4-5a-5b-6);
- Schede inquadramento urbanistico (Alloggi 1-2-3-4-5-6-7);
- Comunicazione inizio lavori.



- **Pratica edilizia n° 83/2011 relativa alla CONCESSIONE in accertamento di conformità N° 109/2011 del 03.10.2011 (prot. n° 27250/2011) – rilasciata a **** Omissis **** per non aver realizzato il piano seminterrato e per modifiche interne, in difformità dalla C.E. n° 164/U/04, in un fabbricato per civile abitazione, contenente i documenti prodotti in allegato e riepilogati sinteticamente di seguito:**
 - Richiesta di Concessione Edilizia;
 - Concessione Edilizia in accertamento di conformità n° 109/2011;
 - Autocertificazione conformità norme igienico sanitarie;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Relazione tecnica Legge 13/89;
 - Elaborati grafici (Tavole 1-2-3-4);
 - Comunicazione rilascio concessione;
 - Scheda inquadramento urbanistico.

- **Pratica edilizia n° 305/2011 relativa alla Denuncia d'Inizio Attività per ampliamento (mediante chiusura della veranda posta sul retro con conseguente aumento della superficie coperta della cucina di 7,20 mq e della superficie utile di 5,25 mq. La volumetria complessiva dell'alloggio aumenta di 18,36 mc oltre alla realizzazione al piano primo di una finestra 60x60 cm nel vano ripostiglio) ai sensi della Legge Regionale n° 4 del 23/10/2009 (Piano Casa)- **** Omissis ****:**
 - DIA prot. 30517 del 31/10/2011;
 - Comunicazione inizio lavori;
 - Denuncia inizio attività;
 - Richiesta oneri prot. 33643 del 08/11/2012;
 - Scheda inquadramento urbanistico;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Relazione tecnica Legge 13/89;
 - Autocertificazione conformità norme igienico sanitarie;
 - Elaborati grafici (Tavole 1-2-3-4-5).

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto, inoltre, indispensabile espletare un accesso formale agli atti amministrativi anche presso il **SUAPE** protocollato al n° 67838 del 05.12.2022, tuttavia in data 15.12.2022 il Servizio Attività Produttive - **SUAPE** comunicava che sulla base dei dati forniti, applicando i relativi filtri di ricerca sul portale del **SUAPE** Carbonia non sono state rinvenute pratiche pertinenti, riconducibili ai dati forniti.



Alla luce del sopralluogo effettuato in data 12.01.2023, il C.T.U. ha proceduto ad un confronto tra la restituzione grafica dei rilievi metrici eseguiti e le piante di progetto dell'immobile reperite al Comune di Carbonia e riconducibili all'ultimo titolo abilitativo valido (pratica edilizia n° 305/2011 relativa alla Denuncia d'Inizio Attività per ampliamento ai sensi della Legge Regionale n° 4 del 23/10/2009 - Piano Casa) intestato al Sig. Sulas Gianluigi. Dalle analisi svolte è emerso che non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato ed approvato nei predetti elaborati progettuali, si evidenziano, pertanto, le seguenti difformità (vedasi elaborati Allegato n. 8):

PIANO TERRA:

- 1) Demolizione delle tramezzature che delimitavano il disimpegno dedicato ad antibagno e finalizzato al rispetto dell'art. 76 - "Servizi Igienici" del Regolamento Edilizio del Comune di Carbonia nel quale si specifica che i servizi igienici devono aprire esclusivamente sul corridoio o su un locale di disimpegno, il bagno infatti non può avere accesso diretto al vano soggiorno o alla cucina ma vi è la necessità di avere un ambiente che funga da filtro;
- 2) Realizzazione nel bagno di porta-finestra (in progetto era prevista una finestra 0,80 x 1,40 m);
- 3) Realizzazione nel bagno di tramezzature (pareti di sostegno piano lavabo e parete doccia);
- 4) Realizzazione di nicchia nel bagno per incasso lavatrice;
- 5) Realizzazione di un camino nel soggiorno con canna fumaria interna;
- 6) Realizzazione di porta a scomparsa nella cucina;
- 7) Costruzione di tramezzi in corrispondenza del vano soggiorno e dell'ampliamento della cucina;
- 8) Porzione di cortile (retro del fabbricato) avente superficie di circa 4,00 mq, che è stata annessa all'area di pertinenza esclusiva dell'immobile mentre in progetto risulta rappresentata come area comune e conseguente diversa materializzazione del muro di confine.

PIANO PRIMO:

- 1) Realizzazione della canna fumaria che dal camino posizionato nel soggiorno attraversa lo studio fino alla copertura;
- 2) Viene annesso al ripostiglio lo spazio dedicato ad armadio a muro in prossimità della scala mediante la demolizione e la costruzione di alcune porzioni di tramezzature;
- 3) Non è stata realizzata la finestra 0,60x 0,60 m nel ripostiglio.

Al fine di ripristinare la regolarità edilizia sarà necessario, per alcuni interventi realizzati in contrasto con la normativa vigente, ricondurre l'immobile alla situazione assentita mediante l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Carbonia, ripristinando lo stato dei luoghi a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto approvati, nello specifico si ritiene che il disimpegno eliminato in prossimità del bagno al piano terra debba essere appunto ripristinato per consentire il rispetto del regolamento edilizio vigente con dei costi stimabili in circa € 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta/00). Mentre le altre difformità rilevate possono essere tutte sanate con la presentazione di una pratica edilizia di "mancata C.I.L.A." (Comunicazione di inizio lavori asseverata), attraverso il SUAPE del Comune di Carbonia, finalizzata ad accertare la conformità degli altri interventi leciti realizzati però in assenza di autorizzazione, con il pagamento di una sanzione pecuniaria corrispondente all'importo di € 500,00 (cinquecento/00) oltre ai diritti di segreteria che ammontano a circa € 30,00 (trenta/00) ed alle spese tecniche che si stimano complessivi € 2.500,00 (duemilacinquecento/00). A seguito dell'ottenimento della ricevuta definitiva e dell'archiviazione positiva della predetta pratica, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale così come indicato e quantificato nel relativo paragrafo ed alla presentazione della dichiarazione di agibilità che si stima in complessivi € 2.230,00 (duemiladuecentotrenta/00) comprensivi di diritti di segreteria, di spese tecniche per la redazione della pratica e di costi relative alle certificazioni di rispondenza di tutti gli impianti presenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia Edilizia:

L'alloggio oggetto di stima rappresenta una tipologia di costruzione edilizia con ingresso indipendente, corredata da giardino antistante e retrostante e destinata ad abitazione per una sola famiglia. Rispetto al rapporto con il contesto urbano, è normalmente relazionata ad aree a utilizzazione estensiva, ossia ad aree a indice di utilizzazione territoriale (It) bassa (quindi maggiore disponibilità di terreno libero). Questa tipologia abitativa richiede quindi un considerevole uso di suolo e si sviluppa su due livelli, le aperture sono disposte sui due prospetti principali (fronte e retro) in quanto negli altri due lati sono realizzati in aderenza altri spazi abitativi aggregati.

Caratteristiche Costruttive:

Le fondazioni sono state realizzate in cemento armato, la muratura portante del fabbricato è realizzata in muro blocco dello spessore di 30 cm e pilastri in cemento armato, i solai, sia di calpestio che di copertura, sono realizzati in cemento armato e laterizi (spessore cm 20), la copertura della veranda di ingresso è realizzata in legno e tegole, mentre la veranda in corrispondenza della cucina sarà coperta con una pergola sempre in legno. Le tramezzature sono realizzate in forati dello spessore di 8 cm.

Finiture:

La pavimentazione in mattonelle di gres ceramico, intonaco interno ed esterno in malta cementizia tirata a frattazzo, le pareti della cucina e dei bagni rivestite per un'altezza pari a 2,00 metri con piastrelle di gres ceramico smaltato, infissi interni ed esterni in legno con persiane, tinteggiatura interna con due mani di latte di calce e due mani di pittura lavabile, tinteggiatura esterna con tinte al quarzo per esterni. I solai inclinati di copertura sono impermeabilizzati mediante l'applicazione di guaina impermeabile saldata a fiamma, e dotati di gronde e discendenti, il manto di copertura eseguito con l'impiego di tegole. La veranda è stata chiusa con muratura di gasbeton dello spessore di 30 cm, intonacata e tinteggiata con clori simili a quelli del fabbricato esistente.

Impianti:

L'impianto elettrico è interamente inglobato nella muratura interna, sottotraccia. L'impianto idrosanitario è costituito da tubazioni sottotraccia ed alimenta sia i bagni che la cucina presente all'interno dell'abitazione. L'approvvigionamento idrico è garantito tramite allaccio alla rete comunale esistente, lo smaltimento delle acque nere è permesso, invece mediante la rete fognaria comunale. Sono presenti boiler di accumulo elettrico per produzione di acqua calda sanitaria. I servizi igienici sono dotati di apparecchi sanitari (lavello, vaso, bidet, doccia al piano terra e sia doccia che vasca al piano primo) in porcellana sanitaria bianca e rubinetteria in acciaio inox, il tutto in buone condizioni. È presente l'impianto di riscaldamento costituito da impianto aria-aria del tipo SPLIT a parete, è inoltre presente un camino al piano terra ed un barbecue all'esterno, l'immobile infine è dotato di impianto telefonico e citofonico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Carbonia (SU) - Via Monte Santu Miai n° 5, piano T-1



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La piena proprietà per la quota di 1/1 è pervenuta al **** Omissis ****, mediante atto di compravendita del 25/11/2010, Pubblico ufficiale Notaio Romagno Giuseppe Werther, Sede CARBONIA (SU), Repertorio n. 20334/10692, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 29/11/2010 ai numeri 39478/25106, dal **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

In occasione del sopralluogo eseguito in data 12.01.2023, come risulta dal verbale prodotto all'Allegato n. 3, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al **** Omissis **** (Referente Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari nominato custode), erano presenti nell'immobile **** Omissis **** (esecutato) **** Omissis **** (conduttore), i quali hanno permesso di eseguire i rilievi tecnici sul bene. Questi ultimi hanno dichiarato di aver registrato un contratto di locazione per l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto pertanto ha dapprima provveduto ad estrarre una copia del contratto fornito dall'esecutato in sede di sopralluogo e successivamente ha trasmesso un'apposita istanza all'Agenzia delle Entrate per la richiesta di acquisizione della certificazione attestante l'esistenza del contratto di locazione in corso di esecuzione, con estrazione di relativa copia (protocollo n° 16252 in data 27.01.2023).

In data 21/04/2023 la Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Iglesias trasmetteva a mezzo pec con protocollo n° 78049 l'atto richiesto, che si produce all'allegato n° 9. Il contratto è stato stipulato in data 25.09.2019 registrato in data 01.10.2019 con il Codice Identificativo TWF19T001262000I, con durata fino al 20.09.2023 e canone annuo pari ad € 6.000,00 (euro seimila/00), a carico dell'immobile, sito nel Comune di Carbonia, nella via Monte Santu Miai n° 5, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 14, Part. 523, Sub. 3, Cat. A/2, Classe U, Vani 6,5, mq. 139, Rendita € 621,04; ed a nome del **** Omissis ****, in qualità di locatore e **** Omissis **** in qualità di conduttore.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di stima riguarda un alloggio indipendente, ad esclusione di un passaggio coperto comune ad un'altra abitazione adiacente che consente di accedere al cortile retrostante anche dall'esterno, tuttavia, da quanto dichiarato non è mai stato formalizzato nessun tipo di accordo tra gli attuali residenti, dunque non esiste nessun documento che possa attestare le spese sostenute nel corso del tempo per la gestione di questa unica parte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ubicata a Carbonia (SU) - Via Monte Santu Miai n° 5, piano T-1

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un'abitazione civile con ingresso indipendente, situata a Carbonia, in località "Costa Medau Becciu" e più precisamente nella via Monte Santu Miai con accesso pedonale dal numero civico 5 della stessa via. L'immobile si sviluppa su 2 livelli collegati da una scala interna, è dotato di un giardino antistante il fabbricato e di un'ulteriore area cortilizia retrostante, raggiungibile sia dall'interno che mediante un passaggio esterno coperto a servizio comune dell'unità immobiliare oggetto di stima e di quella adiacente. Il piano terra è composto da un ampio vano dedicato a soggiorno-pranzo dotato di camino e prospiciente sul giardino anteriore e con accesso diretto ad una veranda coperta, da una comoda cucina dalla quale si può accedere al cortile posteriore, completamente pavimentato con piastrelle antiscivolo da esterni e dotato di barbecue. Completa la consistenza un bagno dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet ed un vano scala interno che consente il collegamento verticale tra i 2 livelli del fabbricato, al di sotto del quale è stato ricavato un vano ripostiglio. Il piano primo invece è costituito da un andito che smista gli accessi ai vari ambienti, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed una terza camera attualmente adibita a studio, completa la consistenza un comodo bagno dotato di doccia, vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet ed un ulteriore vano ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati – **Foglio 14, Part. 523, Sub. 3, Categoria A/2**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 151.060,00**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, al fine di individuare il loro più probabile valore di mercato, si è reso necessario utilizzare il metodo di stima comparativo diretto. Sono stati dunque raffrontati in modo esplicito ed immediato i parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Inoltre, sono stati considerati i dati metrici e la situazione del mercato, ivi compresa quella riferita alla domanda e all'offerta relativa ad immobili ricadenti nella medesima zona. A tal proposito, si precisa che, per avere indicazioni sui valori riconducibili al mercato immobiliare locale, sono state effettuate delle ricerche presso enti ed agenzie immobiliari, su beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima. Sono state effettuate delle ulteriori indagini al fine di individuare i dati ufficiali elaborati in relazione alle fluttuazioni del mercato immobiliare. Le consultazioni avviate presso le banche dati dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono alle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre del 2022 (Allegato n. 10) e forniscono un'indicazione del valore degli immobili situati in prossimità della zona oggetto di interesse e dunque paragonabili direttamente all'immobile oggetto di perizia, in quanto aventi caratteristiche tipologiche analoghe. Per la zona in questione viene individuato un valore minimo ed un valore massimo riferito al metro quadro, sono valori specifici per ciascuna tipologia edilizia, si fa riferimento in particolar modo alla superficie lorda da moltiplicare per il valore individuato in base alla valutazione di tutte le variabili che concorrono a contraddistinguere gli immobili. Questo calcolo fornisce un'indicazione di massima in riferimento ai valori di compravendita degli immobili presenti in questa determinata zona. Dalle predette indagini è emerso che i valori di compravendita nell'anno 2022 per beni analoghi, oscillano da un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq. Dall'esame di documentazioni ufficiali e da un'attenta e puntuale ricerca effettuata a cura dello scrivente è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione, tenendo conto delle finiture dell'immobile in oggetto, di tutti i parametri sopracitati e dell'andamento del mercato immobiliare attuale, il valore individuato dallo scrivente corrisponde ad **€ 1.000,00/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Carbonia (SU) - Via Monte Santu Miai n° 5, piano T-1	151,06 mq	1.000,00 €/mq	€ 151.060,00	100,00	€ 151.060,00
				Valore di stima:	€ 151.060,00

Valore di stima: **€ 151.060,00**

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Pratica edilizia per Mancata C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tramite Sportello SUAPE	€	2.500
Oneri dovuti per sanzione pecuniaria e diritti di segreteria SUAPE (istruttoria pratica mancata C.I.L.A.)	€	530
Dichiarazione di Agibilità da presentare tramite Sportello SUAPE	€	1.000
Costi per le certificazioni degli impianti e per diritti di segreteria SUAPE (istruttoria pratica di agibilità)	€	1.230
Pratica catastale - Fabbriicati - Variazione planimetria - Redazione DOCFA e relativi allegati	€	500
Pratica catastale - Fabbriicati - Assolvimento imposta di bollo piattaforma SISTER (Sistema Territorio)	€	50
Oneri per le lavorazioni edili necessarie al fine di ripristinare la conformità edilizia e catastale	€	5.250

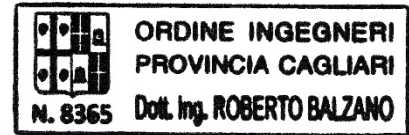
Valore finale di stima: € 140.000,00



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

Cagliari, li 29/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Balzano Roberto



Roberto Balzano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **All. n° 01** - Visure catastali
- ✓ **All. n° 02** - Ispezioni ipotecarie
- ✓ **All. n° 03** - Verbali di sopralluogo
- ✓ **All. n° 04** - Certificati Anagrafe e Stato Civile
- ✓ **All. n° 05** - Accesso agli atti SUAPE
- ✓ **All. n° 06** - Accesso agli atti Edilizia Privata
- ✓ **All. n° 07** - Documentazione fotografica
- ✓ **All. n° 08** - Elaborati grafici CTU
- ✓ **All. n° 09** - Contratto di locazione
- ✓ **All. n° 10** - Quotazioni immobiliari
- ✓ **All. n° 11** - Check-list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Immobile ubicato a Carbonia (SU) - Via Monte Santu Miai n° 5, piano T-1**

Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un'abitazione civile con ingresso indipendente, situata a Carbonia, in località "Costa Medau Becciu" e più precisamente nella via Monte Santu Miai con accesso pedonale dal numero civico 5 della stessa via. L'immobile si sviluppa su 2 livelli collegati da una scala interna, è dotato di un giardino antistante il fabbricato e di un'ulteriore area cortilizia retrostante, raggiungibile sia dall'interno che mediante un passaggio esterno coperto a servizio comune dell'unità immobiliare oggetto di stima e di quella adiacente. Il piano terra è composto da un ampio vano dedicato a soggiorno-pranzo dotato di camino e prospiciente sul giardino anteriore e con accesso diretto ad una veranda coperta, da una comoda cucina dalla quale si può accedere al cortile posteriore, completamente pavimentato con piastrelle antiscivolo da esterni e dotato di barbecue. Completa la consistenza un bagno dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet ed un vano scala interno che consente il collegamento verticale tra i 2 livelli del fabbricato, al di sotto del quale è stato ricavato un vano ripostiglio. Il piano primo invece è costituito da un andito che smista gli accessi ai vari ambienti, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed una terza camera attualmente adibita a studio, completa la consistenza un comodo bagno dotato di doccia, vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet ed un ulteriore vano ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 14, Part. 523, Sub. 3, Categoria A/2

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

Destinazione urbanistica:

- PIANO URBANISTICO COMUNALE DI CARBONIA

Articolo: 7.5 - SOTTOZONA B2.2 - Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia Centro Zone Nord e Est, Cortoghiana e Bacu Abis.

La sottozona interessa isolati a tessitura viaria definita in Carbonia Centro Zone Nord e Est (principalmente nella zona di via Logudoro e Costa Medau Becciu), in Cortoghiana ed in Bacu Abis, con edificazione in atto, con aree libere all'interno di alcuni isolati, in cui non si ravvisa la possibilità di interventi globali, ma solo di edificazione di completamento secondo il tipo edilizio prevalente nei singoli comparti.

Nella sottozona sono consentiti interventi singoli in aree libere, come pure interventi con demolizione, riordino e ricostruzione sui lotti edificati esistenti.

Le tipologie edilizie sono libere, purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito. Tuttavia, al fine di garantire un risultato urbanistico più omogeneo, si precisano le seguenti norme:

1. Superficie minima del lotto: mq. 600;



2. Rapporto di copertura nel lotto: max 0,40 mq/mq;
3. Indice di edificabilità fondiario: max 2,50 mc/mq;
4. Altezza massima: mt. 10,50;
5. Numero piani fuori terra: max 3;
6. Distacco minimo tra gli edifici: mt. 10,00;
7. Distacco minimo dai confini: mt. 5,00;
8. Distacco dall'asse stradale: gli edifici che fronteggiano strade destinate a traffico veicolare (sia pubbliche che private), la cui sezione (compresi gli eventuali marciapiedi) sia inferiore a mt. 10,00 devono distare almeno mt. 5,00 dall'asse stradale;
9. Allineamenti degli edifici nei comparti edificati parzialmente o totalmente: gli allineamenti saranno quelli prevalenti nel comparto al momento dell'approvazione del presente P.U.C., ma con le limitazioni seguenti: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, l'arretramento dovrà sempre garantire il distacco minimo dall'asse stradale di cui al punto 8;
10. Allineamento degli edifici nei comparti non edificati: gli edifici potranno essere edificati anche a filo strada (pubblica o privata) solo ed esclusivamente qualora la sezione stradale (comprensiva di eventuali marciapiedi) abbia una dimensione pari o superiore a mt. 10,00; in alternativa, gli arretramenti rispetto al confine stradale (strada pubblica o privata) dovranno essere almeno pari a mt. 2,50.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 1			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - Via Monte Santu Miai n° 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 14, Part. 523, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	151,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buone condizioni sotto tutti i profili. Le finiture interne ed esterne sono integre, gli infissi interni ed esterni sono di buona fattura. Gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione, elettrico, idrico e termico sono efficienti. Lo stato delle facciate è complessivamente buono, i prospetti infatti presentano esclusivamente dei modesti segni di incuria o ammaloramento dovuti ad umidità di risalita dal terreno nelle parti inferiori ed agli agenti atmosferici per le parti superiori, risolvibili con modesti interventi di manutenzione. Allo stato attuale l'abitazione risulta nel complesso in uno stato conservativo buono, sono state riscontrate piccole manifestazioni di umidità nel bagno e nella camera da letto al piano primo e nello studio in prossimità della canna fumaria, dove molto probabilmente la foratura della guaina per il passaggio della canna ed il conseguente ripristino ha causato delle piccole infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare costituita da un'abitazione civile con ingresso indipendente, situata a Carbonia, in località "Costa Medau Becciu" e più precisamente nella via Monte Santu Miai con accesso pedonale dal numero civico 5 della stessa via. L'immobile si sviluppa su 2 livelli collegati da una scala interna, è dotato di un giardino antistante il fabbricato e di un'ulteriore area cortilizia retrostante, raggiungibile sia dall'interno che mediante un passaggio esterno coperto a servizio comune dell'unità immobiliare oggetto di stima e di quella adiacente. Il piano terra è composto da un ampio vano dedicato a soggiorno-pranzo dotato di camino e prospiciente sul giardino anteriore e con accesso diretto ad una veranda coperta, da una comoda cucina dalla quale si può accedere al cortile posteriore, completamente pavimentato con piastrelle antiscivolo da esterni e dotato di barbecue. Completa la consistenza un bagno dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet ed un vano scala interno che consente il collegamento verticale tra i 2 livelli del fabbricato, al di sotto del quale è stato ricavato un vano ripostiglio. Il piano primo invece è costituito da un andito che smista gli accessi ai vari ambienti, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed una terza camera attualmente adibita a studio, completa la consistenza un comodo bagno dotato di doccia, vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet ed un ulteriore vano ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

