
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE.

Perizia dell'Esperto, Ing. Conchedda Antonio, nel Fallimento

n. 7/2012

Partita IVA:

Via

07035 - Sedini (SS)

Codice fiscale: Nato a il

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Fallimento n° 7/2012 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

In data 21/12/2020, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva incaricato per la stima di beni immobili registrati nel n. 7/2012 e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Sedini (SS) - Via Pedru Eldi

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è un lotto di terreno agricolo di superficie catastale lorda pari a 436.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica più precisamente in Via Pedru Eldi angolo via Enrico Berlinguer snc.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati uni e plurifamiliari articolati su uno o più piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale.

Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Sedini.

Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 3 lati con muratura in blocchi di cls e rete metallica.

L'immobile risulta intercluso su 2 lati in quanto confinante con altre unità immobiliari di altra proprietà.

Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite.

L'immobile ricade parzialmente in zona B2_2 - SOTTOZONA B2 (Completamento successivo a quello della sottozona B2.1), disciplinata dagli artt. 100-103 delle N.T.A. del P.U.C.

All'interno del lotto potranno essere realizzati interventi di completamento edilizio e riqualificazione dell'edificato urbano oltre il centro di antica e prima formazione (sottozona B) come meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica prot. n°7164 del 21/11/2022. (Allegato 3).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Sedini (SS) - Via Pedru Eldi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a il

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

NORD: Via Matteotti.
EST: Via Berlinguer.
SUD: Via Pedru Eldi.
OVEST: Via San Giacomo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	436,00 mq	436,00 mq	1,00	436,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				436,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				436,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è riportata e dettagliata nella visura storica allegata (vedi Allegato n° 2)

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	993				Seminativo	2	436 mq	1,58 €	0,9 €	

Corrispondenza catastale

Il lotto risulta catastalmente definito e frazionato e sul terreno risultano ben visibili i vertici di confine. La mappa catastale non necessita di aggiornamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sedini al fine di verificare la conformità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il lotto si presentava in stato di abbandono, non presentava colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non è possibile attestare la presenza di contratti e/o locazioni in essere. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere in stato di abbandono e occupato da autoveicoli presumibilmente non funzionanti e dismessi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1976 al 24/07/1978	nato a il , C.F. , Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Chialdi	24/11/1976	108062	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1978 al 19/10/2006	1. nata a il , C.F. , Proprietà per 3/18 2. nato a il , C.F. , Proprietà per 3/18 3. nato a il , C.F. , Proprietà per 3/18 4. nata a il , C.F. , Proprietà per 3/18 5. nata a il , C.F. , Proprietà per 6/18 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Successione di Oggianu Angelo	24/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	02/06/1970	34	801
Dal 19/10/2006 al 25/03/2009	. con sede in , C.F. , Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carrieri Cosimo	25/03/2009	45026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2006 al 25/03/2009	nato a il , C.F. , Proprietà per 1/1 Codice	Atto pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Fiscale/P.IVA:	Notaio Cappetti Mario	19/10/2006	16328	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/03/2009 al 20/12/2022	nato a il C.F. Proprieta` per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Sentenza - Inefficacia relativa art. 2901 C.C.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Sassari	09/03/2010	1427	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia Entrate di Sassari	30/03/2010	5421	3504	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 13/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità relative a Comune di SEDINI (SS) Catasto Terreni - Foglio 75 Particella 993

1. TRASCRIZIONE del 25/11/2006 - Registro Particolare 12959 Registro Generale 20238

Pubblco ufficiale CAPPETTI MARIO Repertorio 16328/8259 del 19/10/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 3784 Registro Generale 5122

Pubblco ufficiale CARRIERI COSIMO Repertorio 45026/18730 del 25/03/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1566 del 21/10/2019 (INEFFICACIA RELATIVA EX ART.2901 C.C.)

3. TRASCRIZIONE del 09/06/2009 - Registro Particolare 6814 Registro Generale 9422

Pubblco ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1786/2009 del 30/05/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 369 del 24/02/2012 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

2. Annotazione n. 312 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 3870

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1427/2010 del 24/02/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Accettata con riserva - Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 30/03/2010 - Registro Particolare 3504 Registro Generale 5421

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1427 del 09/03/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.U.C. del Comune di Sedini, l'immobile ricade parzialmente in zona B2_2 - SOTTOZONA B2 (Completamento successivo a quello della sottozona B2.1), disciplinata dagli artt. 100-103 delle N.T.A. del P.U.C. come meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica prot. n°7164 del 21/11/2022. (Allegato 3).

ART. 100

ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO URBANO
OLTRE IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (SOTTOZONE B)

Le sottozone B comprendono le prime espansioni del nucleo antico sorte sulle direttrici della viabilità (via Nazionale, Campizzolu, Pedru Eldi basso).

Tali aree sono caratterizzate da omogeneità del tessuto edilizio, vie in genere rettilinee, abitazioni di modeste dimensioni e aventi scarsi riferimenti all'edilizia tradizionale, anche per i numerosi interventi di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione avvenuti negli anni.

1. La pianificazione del P.U.C. individua le seguenti sottozone:

B1 – sottozona vecchio centro: ambito di conferma (contiguo al centro matrice) dell'edificato esistente in zone urbanisticamente saturate;

B2.1 – sottozona completamento centro edificato (ex B2 nel precedente P.U.C.) (espansioni successive al 1950);

B2.2 – sottozona completamento successivo a quello della sottozona B2.1) (ex B3 nel precedente P.U.C.).

2. Le sottozone B1 di edificato urbano, originate dall'ampliamento in stretta aderenza con il centro matrice, conservano i caratteri dell'aggregato urbano compatto e sono le espansioni di esso a partire dal 1900 e fino agli anni '50.

3. A tali sottozone B1 (espansioni compiute fino agli anni '50), si sono addizionate, con successive espansioni, sempre di carattere compatto, a partire dagli anni '50 e fino agli anni '80, altre aree classificate B2, che rappresentano "espansioni da completare e/o da riqualificare".

4. Le suddette diverse classificazioni consentono di individuare meglio le specifiche normative e fare riferimento ai P.P., a suo tempo redatti, per le sottozone B.

5. Tra le destinazioni d'uso degli immobili ricadenti in zona B sono specificatamente escluse:

- attività industriali di qualsiasi tipo;

- ricoveri di animali.

6. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di piani attici nel rispetto delle norme del R.E.

7. Norme sui parcheggi privati valide per tutte le zone B.

a) Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

b) Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti all'aprile 2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

c) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

d) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

e) Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi a e b, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C.

ART. 103

SOTTOZONA B2.2 (ex B3 del precedente P.U.C.)

(completamento periferico)

Conchedda Antonio_20221121102355.docx

Questa sottozona comprende aree di completamento periferico, con aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili e dovute allo sviluppo edilizio in aree contigue alla sottozona B2.1.

Tale sottozona di completamento è stata sottoposta a strumenti attuativi nel 1983 (P.P. zone B3.1 e B3.4 approvato con D.A. n° 1220/U del 4.9.1984).

Può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,60$ mq/mq

b) Altezza massima: mt. 9,50

c) I.f.f. massimo : 1,90 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto stabilito dal P.P.;

d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra

e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8.

Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

f) Distanza minima dai confini:

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00.

g) Distacco tra edifici:

la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate.

h) Sup. minima di parcheggio: si rimanda al comma 7, art. 100.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno edificabile.

All'interno del lotto non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Sedini (SS) - Via Pedru Eldi
Oggetto della presente perizia è un lotto di terreno agricolo di superficie catastale lorda pari a 436.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica più precisamente in Via Pedru Eldi angolo via Enrico Berlinguer snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati uni e plurifamiliari articolati su uno o più piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Sedini. Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 3 lati con muratura in blocchi di cls e rete metallica. L'immobile risulta intercluso su 2 lati in quanto confinante con altre unità immobiliare di altra proprietà. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite. L'immobile ricade parzialmente in zona B2_2 - SOTTOZONA B2 (Completamento successivo a quello della sottozona B2.1), disciplinata dagli artt. 100-103 delle N.T.A. del P.U.C. All'interno del lotto potranno essere realizzati interventi di completamento edilizio e riqualificazione dell'edificato urbano oltre il centro di antica e prima formazione (sottozona B) come meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica prot. n°7164 del 21/11/2022. (Allegato 3).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 993, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.040,00
La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su terreni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località.
Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 130,00 e i 150,000 €/mq.
Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 140,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Sedini (SS) - Via Pedru Eldi	436,00 mq	140,00 €/mq	€ 61.040,00	100,00%	€ 61.040,00
				Valore di stima:	€ 61.040,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 05/01/2023

L'Esperto
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 1 - Planimetria catastale CT Foglio 75 mappale 993
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CT Foglio 75 mappale 993
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 3 - Certificato Destinazione Urbanistica Foglio 75 mappale 993
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Stralcio PUC Comune di Sedini
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Norme di Attuazione PUC Comune di Sedini
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elenco formalità particella 993
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Trascrizione del 25.11.2006 RG 20238 RP 12959
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Trascrizione del 26.03.2009 RG 5122 RP 3784
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Trascrizione del 09.06.2009 RG 9422 RP 6814
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Trascrizione del 05.03.2010 RG 3870 RP 2597
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Trascrizione del 30.03.2010 RG 5421 RP 3504
- ✓ Foto - Allegato 12 - Documentazione fotografica fallimento 7-2017 - Terreno - Sedini -

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Sedini (SS) - Via Pedru Eldi
Oggetto della presente perizia è un lotto di terreno agricolo di superficie catastale lorda pari a 436.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica più precisamente in Via Pedru Eldi angolo via Enrico Berlinguer snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati uni e plurifamiliari articolati su uno o più piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Sedini. Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 3 lati con muratura in blocchi di cls e rete metallica. L'immobile risulta intercluso su 2 lati in quanto confinante con altre unità immobiliare di altra proprietà. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite. L'immobile ricade parzialmente in zona B2_2 - SOTTOZONA B2 (Completamento successivo a quello della sottozona B2.1), disciplinata dagli artt. 100-103 delle N.T.A. del P.U.C. All'interno del lotto potranno essere realizzati interventi di completamento edilizio e riqualificazione dell'edificato urbano oltre il centro di antica e prima formazione (sottozona B) come meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica prot. n°7164 del 21/11/2022. (Allegato 3). Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 993, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.U.C. del Comune di Sedini, l'immobile ricade parzialmente in zona B2_2 - SOTTOZONA B2 (Completamento successivo a quello della sottozona B2.1), disciplinata dagli artt. 100-103 delle N.T.A. del P.U.C. come meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica prot. n°7164 del 21/11/2022. (Allegato 3). ART. 100 ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO URBANO OLTRE IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (SOTTOZONE B) Le sottozone B comprendono le prime espansioni del nucleo antico sorte sulle direttrici della viabilità (via Nazionale, Campizzolu, Pedru Eldi basso). Tali aree sono caratterizzate da omogeneità del tessuto edilizio, vie in genere rettilinee, abitazioni di modeste dimensioni e aventi scarsi riferimenti all'edilizia tradizionale, anche per i numerosi interventi di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione avvenuti negli anni. 1. La pianificazione del P.U.C. individua le seguenti sottozone: B1 – sottozona vecchio centro: ambito di conferma (contiguo al centro matrice) dell'edificato esistente in zone urbanisticamente saturate; B2.1 – sottozona completamento centro edificato (ex B2 nel precedente P.U.C.) (espansioni successive al 1950); B2.2 – sottozona completamento successivo a quello della sottozona B2.1) (ex B3 nel precedente P.U.C.). 2. Le sottozone B1 di edificato urbano, originate dall'ampliamento in stretta aderenza con il centro matrice, conservano i caratteri dell'aggregato urbano compatto e sono le espansioni di esso a partire dal 1900 e fino agli anni '50. 3. A tali sottozone B1 (espansioni compiute fino agli anni '50), si sono addizionate, con successive espansioni, sempre di carattere compatto, a partire dagli anni '50 e fino agli anni '80, altre aree classificate B2, che rappresentano "espansioni da completare e/o da riqualificare". 4. Le suddette diverse classificazioni consentono di individuare meglio le specifiche normative e fare riferimento ai P.P., a suo tempo redatti, per le sottozone B. 5. Tra le destinazioni d'uso degli immobili ricadenti in zona B sono specificatamente escluse: - attività industriali di qualsiasi tipo; - ricoveri di animali. 6. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di piani attici nel rispetto delle norme del R.E. 7. Norme sui parcheggi privati valide per tutte le zone B. a) Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura

minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. b) Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti all'aprile 2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria. c) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo. d) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri. e) Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi a e b, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C. ART. 103 SOTTOZONA B2.2 (ex B3 del precedente P.U.C.) (completamento periferico) Conchedda Antonio_20221121102355.docx Questa sottozona comprende aree di completamento periferico, con aree omogenee già quasi totalmente edificate con indici medi variabili e dovute allo sviluppo edilizio in aree contigue alla sottozona B2.1. Tale sottozona di completamento è stata sottoposta a strumenti attuativi nel 1983 (P.P. zone B3.1 e B3.4 approvato con D.A. n° 1220/U del 4.9.1984). Può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura: $Q = 0,60$ mq/mq b) Altezza massima: mt. 9,50 c) I.f.f. massimo : 1,90 mc/mq in assenza di P.P., oppure secondo quanto stabilito dal P.P.; d) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra e) Distanza tra le pareti prospicienti di cui almeno una finestrata: mt. 8. Valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U. f) Distanza minima dai confini: le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo mt. 4.00. g) Distacco tra edifici: la distanza minima tra due edifici non potrà essere inferiore a mt. 8,00, se con almeno una delle due pareti finestrate. h) Sup. minima di parcheggio: si rimanda al comma 7, art. 100. i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 60% della relativa superficie.

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 7/2012

LOTTO UNICO

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Sedini (SS) - Via Pedru Eldi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 993, Qualità Seminativo	Superficie	436,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il lotto si presentava in stato di abbandono, non presentava colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente perizia è un lotto di terreno agricolo di superficie catastale lorda pari a 436.00 mq adibiti a seminativo di classe 2, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica più precisamente in Via Pedru Eldi angolo via Enrico Berlinguer snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati uni e plurifamiliari articolati su uno o più piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con sufficiente viabilità e sufficiente possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Sedini. Il lotto presenta pianta di forma rettangolare regolare, la conformazione è pianeggiante con parziale presenza di pietrosità superficiale e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione. L'immobile risulta recintato su 3 lati con muratura in blocchi di cls e rete metallica. L'immobile risulta intercluso su 2 lati in quanto confinante con altre unità immobiliare di altra proprietà. Non risultano presenti fabbricati e/o strutture amovibili all'interno del cespite. L'immobile ricade parzialmente in zona B2_2 - SOTTOZONA B2 (Completamento successivo a quello della sottozona B2.1), disciplinata dagli artt. 100-103 delle N.T.A. del P.U.C. All'interno del lotto potranno essere realizzati interventi di completamento edilizio e riqualificazione dell'edificato urbano oltre il centro di antica e prima formazione (sottozona B) come meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica prot. n°7164 del 21/11/2022. (Allegato 3).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		