

## **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.368/2022**

**GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA COCCO SILVIA**

**CTU: ING. IVAN LECCA**

**Elaborato: perizia dell'esperto ex art. 568 C.P.C.**



TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

<b>Creditore Procedente</b>	GROGU SPV S.R.L.		
<b>Debitore</b>	[REDACTED]		
<b>Titolo</b>	Sentenza		
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	78053.74	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	42900	31967	29/12/2022
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		26/11/2022
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		25/11/2022
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		26/10/2022
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da	
	5	parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>		Data deposito istanza v.	23/12/2022
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>		Data dep. documentazione	02/05/2018
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
<b>Individuazione beni pignorati</b>	Comune di Santadi, catasto fabbricati sez.E-Foglio 4-mapp. 1817 sub. 1		
	Comune di Santadi, catasto fabbricati sez.E-Foglio 4-mapp. 1817 sub. 2		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.	[REDACTED]		si
	[REDACTED]		si
			no
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto Unico .....	4
Precisazioni .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	4
Provenienze Ventennali.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	6
Descrizione .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	10
Normativa urbanistica .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	11
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	14
Composizione lotto .....	15
Titolarità.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	15
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39.....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2022 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24



## INCARICO

---

All'udienza del 16/03/2023, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39

## LOTTO UNICO

---

### PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

---

Visionando l'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale presentato, si nota come l'inserimento delle costruzioni all'interno del lotto è differente sia da quello visto e rilevato in sede di sopralluogo che da quello assentito in concessione.

La chiusura reale del lotto interessato presenta inoltre delle difformità rispetto alla mappa catastale; infatti parte del lotto oggetto di perizia in particolare parte dell'area urbana indicata come Subalterno 2, inserito nella richiesta di pignoramento, sembrerebbe all'interno del lotto confinante, Foglio 504 part.2550.

Per chiarire questa situazione in data 08/11/2023 il CTU ha incontrato il proprietario dell'immobile oggetto di perizia che ha confermato quanto sopra, aggiungendo che quando il proprietario del lotto confinante ha presentato il progetto per il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'abitazione, il signor \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*, co-proprietario dell'immobile oggetto di perizia, ha rilasciato uno scritto dove concedeva questa porzione di lotto; quindi il subalterno 2 è stato conglobato dal lotto confinante senza che ci sia stato un frazionamento e senza alcun atto notarile.

Il ctu consiglia che sarebbe opportuno eseguire un riconfinamento con l'individuazione dei punti di confine.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2003 al 18/08/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ufficio del registro	02/10/2002	6342	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Cagliari	25/09/2003	35212	24975
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/08/2009 al 17/09/2009	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UU sede Iglesias Cagliari	24/04/2009	15111	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Cagliari	18/08/2009	26749	18971
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/09/2009 al 22/06/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Corda Lamberto	10/09/2009	22804	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate ufficio provinciale Cagliari	17/09/2009	29996	21518
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

---

• **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO Iscritto a Cagliari il 17/09/2009

Reg. gen. 29999 - Reg. part. 5166

Importo: € 186.000,00

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

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

\*\*\*\* Capitale: € 93.000,00

Percentuale interessi: 2,55 %

Rogante: Corda Lamberto

Data: 10/09/2009

N° repertorio: 22805

**Trascrizioni**

• **pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 29/12/2022

Reg. gen. 42900 - Reg. part. 31967

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

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



## DESCRIZIONE

### CONFINI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

via Cuccaionis - stradello comunale - Foglio 504 part.2240 - Foglio 504 part.2528 - Foglio 504 part.2529 - Foglio 504 part.2550 - Foglio 504 part.1817 sub.2

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

stradello comunale - Foglio 504 part.2550 - Foglio 504 part.1817 sub.1

### CONSISTENZA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,12 mq	95,92 mq	1	95,92 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	9,49 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	2,77 m	T
Cantina	49,02 mq	63,65 mq	0,20	12,73 mq	2,31 m	S1
Giardino	113,00 mq	113,00 mq	0,18	20,34 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	18,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene non è divisibile per le sue dimensioni ridotte, quindi non ha senso parlare di divisibilità del bene.

Inoltre è interno alla particella censita al NCEU Foglio.4 - Mapp.1817

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T

lo stato attuale è appena sufficiente per essere abitato ha tutte le minime condizioni igienico sanitarie richieste dalla normativa.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1817	1		A2	5	5,5	147	326,66	S1-T	

### Corrispondenza catastale

La costruzione risulta posizionata diversamente rispetto a come è stata edificata.

Nel piano seminterrato sono stati edificati due locali adibiti a cantina inoltre la disposizione interna presenta delle difformità rispetto all'assentito. Come già indicato nel paragrafo iniziale intitolato "precisazioni", visionando l'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale presentato, si nota come l'inserimento delle costruzioni all'interno del lotto è differente sia da quello visto e rilevato in sede di sopralluogo che da quello assentito in concessione. La chiusura reale del lotto interessato presenta inoltre delle difformità rispetto alla mappa catastale; infatti parte del lotto oggetto di perizia in particolare parte dell'area urbana indicata come Subalterno 2, inserito nella richiesta di pignoramento, sembrerebbe all'interno del lotto confinante. Per chiarire questa situazione sarebbe opportuno eseguire un



riconfinamento con l'individuazione dei punti di confine.

## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1817	2		F1			18			

### Corrispondenza catastale

Come già indicato sia nel paragrafo iniziale intitolato "precisazioni" che precedentemente per il subalterno 1, visionando l'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale presentato, si nota come l'inserimento delle costruzioni all'interno del lotto è differente sia da quello visto e rilevato in sede di sopralluogo che da quello assentito in concessione. La chiusura reale del lotto interessato presenta inoltre delle difformità rispetto alla mappa catastale; infatti parte del lotto oggetto di perizia in particolare parte dell'area urbana indicata come Subalterno 2, inserito nella richiesta di pignoramento, sembrerebbe all'interno del lotto confinante. Per chiarire questa situazione sarebbe opportuno eseguire un riconfinamento con l'individuazione dei punti di confine.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2007 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 20/04/2009 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 10/09/2009 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817



		Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 10/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 22/12/2020 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 148 Rendita € 296,96 Piano T - S1 Graffato si
Dal 28/08/2023 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 147 Rendita € 326,66 Piano T - S1 Graffato si

esiste corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2007 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 20/04/2009 al 23/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 10/09/2009 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 10/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T-S1



		Graffato si
Dal 22/12/2020 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1817 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 148 Rendita € 296,96 Piano T-S1 Graffato si
Dal 28/08/2023 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 1817, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 18 mq

esiste corrispondenza tra titolari catastali e quelli reali

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

il lotto di terreno, in cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia, è inserito nel P.U.C. del comune di Santadi in zone b di completamento, così normato:

ART. 15- Norme generali

- 1) La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.
- 2) Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.
- 3) Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente e consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo articolo secondo le più idonee destinazioni d'uso.
- 4) Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione l'Amministrazione ritenesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, acquisire a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale e senza che ciò comporti variante al P.U.C.
- 5) Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non



residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.

6) Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona. L'indice fondiario massimo non dovrà superare quello di sottozona previsto per interventi con concessione diretta.

7) Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, e consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

8) Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta una altezza massima non superiore a m. 7,50

9) I distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata. Nel caso di lotti liberi è consentita sia

l'edificazione sul confine (previo accordo scritto tra le parti con data certa), che edificare in aderenza nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile

10) Le recinzioni dovranno essere mantenute nelle dimensioni e nella forma di quelle esistenti. Le nuove recinzioni dovranno uniformarsi a quelle al contorno. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m. 2,00 dal piano di sistemazione.

11) La zona di Completamento è suddivisa in due sottozone

1) La sottozona B.1. comprende aree di completamento caratterizzato da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia continua e dei servizi connessi con la residenza.

2) Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):a1,a2,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4,c5 ,c7,c8, c9,e1,e2,e4,f1

3) Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):a,b,c,d,e,f,g,h,i,k

4) Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)



## PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANTADI

B1 : COMPLETAMENTO INTENSIVO (Santadi centro, Santadi

Basso) B2 : COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO(Frazioni)

ART.16- Norme Particolari di Sottozona B.1. di Completamento

Intensivo.

- NORME DI ATTUAZIONE -

\*If= 2,0 mc/mq.

\*Hmax= 7,50 m.

\*Uc = 50%

\*da = all

\*dc = 4,00 m.

\*df = 8,00 m.

\*dpf= 8,00 m.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza su pareti non finestrate contigue anche in parte.

\*E' consentita l'edificazione in aderenza in lotti non edificati, previa dichiarazione sostitutiva di atto notorio che acconsenta la nuova costruzione in aderenza al confine da parte del terzo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile non risulta agibile, in quanto non è presente agli atti degli uffici comunali nessuna pratica per la richiesta di agibilità.

Concessione Edilizia n.24 del 18/04/2001

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In fase di sopralluogo si sono rilevate delle difformità con la planimetria assentita:

1.nel piano seminterrato, adibito a cantina, è stato realizzato un'ulteriore ambiente indicato in planimetria allegata come cantina2;



2. al di sotto del balcone in aggetto è stato realizzato un locale di sgombero indicato in planimetria allegata come cantina<sup>3</sup>;

Dalle tabelle parametriche presenti nei progetti allegati alle Concessioni Edilizie si desume che esiste della volumetria residua quindi si può accertare la conformità della cantina<sup>2</sup> mentre l'ambiente indicato come cantina<sup>3</sup> per quanto la sua volumetria rientri in quella residua non può essere accertata la conformità in quanto non rispetta la distanza dal confine imposta dal PUC. Si mette in evidenza che tutto il piano seminterrato ha una altezza di 230 cm a norma con il programma di fabbricazione vigente al tempo del rilascio della concessione Edilizia che imponeva come altezza minima per i locali cantina/sgombero/garage 210 cm.

3. la tettoia presente realizzata in aderenza ai confini e non presente in nessuna precedente richiesta di Concessione Edilizia, quindi non è assentita dall'Ente, deve essere rimossa in quanto il PUC impone la distanza dai confini di 4 m. a meno che non ci sia agli atti una dichiarazione del confinante che ne permette la realizzazione e questa non è stata formulata.

inoltre da considerare in fase di rimozione che la tettoia che la stessa è realizzata "a detta dell'intestatario" in fibrocemento, molto simile al cemento-amianto ma a differenza di questo non pericoloso per la salute e l'incolumità delle persone. I

il CTU da un esame visivo non è in grado di distinguere i due materiali servirebbe un esame in laboratorio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

1. la struttura di fondazione è continua in cemento armato gettato in opera;
2. esposizione della facciata su via Cuccaionis è a nord-ovest;
3. l'altezza dell'appartamento è 300 cm misurata al colmo e 2,40 alla gronda;
4. la struttura portante verticale è formata da muratura portante; (in discrete condizioni)
5. solai in latero-cemento, travetti e pignate, (in discrete condizioni);
6. copertura tetto a falde con finitura in tegole, (in buone condizioni);
7. le pareti interne sono tramezzi in laterizio da 8 cm (in discrete condizioni);
8. pavimenti sono in gres porcellanato (in discrete condizioni);
9. infissi in pvc con vetro camera, (in buone condizioni);
10. impianto elettrico sottotraccia (in buone condizioni, impianto termico non presente sono presenti n.2 pompe di calore datate;
11. piano seminterrato cantina di altezza 230 cm;
12. scale in CA.



## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 19.07.2016 n. R. G. 5581/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Santadi, lì 11.08.2016

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Con provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 19.07.2016 n. R. G. 5581/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Santadi, lì 11.08.2016



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e saltuariamente dai figli nel terreno della casa inoltre sono presenti stabilmente due cani e una gatta

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

---

L'immobile risulta conglobato nel lotto del confinante Foglio 504 part.2550, quindi occupato dai medesimi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
Essendo una casa indipendente non appartiene a nessun condominio

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
Essendo una casa indipendente non appartiene a nessun condominio

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39, PIANO S1-T**

---

non grava nessun vincolo in oggetto.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SANTADI (SU) - VIA CUCCAIONIS 39**

---

non grava nessun vincolo in oggetto.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T

Casa indipendente residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1817, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.601,55

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area vasta del comune di Santadi nel medio e breve periodo. Consideriamo le caratteristiche costruttive e di finitura, la disposizione e dimensione degli ambienti ed il grado di manutenzione: l'immobile è stato edificato con una struttura in muratura portante intonacati al civile e finito con pittura, i tramezzi interni sono in laterizio forato da 8 cm intonacato al civile e finito con pittura, il solaio è tradizionale con travetti e pignate in laterizio, il pavimento dell'appartamento è realizzato in mattonelle di gres porcellanato. Il grado di manutenzione sia della struttura che delle finiture è scadente La superficie netta residenziale calpestabile della abitazione è di mq 77,12 più 10,30 mq di veranda il piano rialzato, la disposizione interna è composta dalla zona giorno con un ingresso soggiorno e cucina che si affaccia sulla veranda e la zona notte composta da un disimpegno dal quale si accede alle due camere da letto, al bagno e alla scala che porta al piano seminterrato di mq 49,02 di tre locali adibiti a cantina/magazzino. Dal terreno di proprietà si ha inoltre l'ingresso ad un locale adibito a deposito di 9,23 mq. Il CTU ritiene che il valore a mq commerciale sia di € 500,00/mq. A questo valore vanno sottratti i costi, per rendere conforme l'appartamento, in quanto in fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato delle opere realizzate non assentite in particolare: l'ambiente denominato in planimetria cantina 2 del quale si può accertare la conformità in quanto esiste volumetria residua come verificato dalle Concessioni Edilizie ottenute. Mentre la tettoia in fibro-cemento (secondo il proprietario il ctu da una verifica visiva non ha certezza se si tratti di fibro-cemento o amianto) e l'ambiente denominato cantina 3 vanno rimossi in quanto non rispettano la distanza dai confini. Il CTU ha valutato in circa 3.500,00 € + 4% cassa Ing/arch./geom. + IVA = circa 3640,00 € per l'accertamento di conformità e dichiarazione di agibilità, mentre per le rimozioni della tettoia e della cantina 3 circa 6000,00 €. La superficie commerciale dell'appartamento calcolata applicando ai vani principali, accessori ed alle pertinenze il coefficiente di ragguaglio il valore dell'unità residenziale in oggetto è pari a 113,57 mq Il valore al mq dell'appartamento è di € 500,00 - € 9640,00 / 113,57 mq = € 415,12/mq Il CTU ritiene che il valore di mercato contestualizzato sia di € 415,00/mq.



• **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39

area urbana interna al lotto terreno censito al NCEU Sez.E Foglio 4 mapp.1817 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1817, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 810,00 La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area vasta del comune di Santadi nel medio e breve periodo. Si considera l'area urbana legata all'abitazione già stimata per questo motivo il CTU ha deciso di dare un valore commerciale uguale a quello del bene 1 pari a 424,8 €/mq che depurato delle spese necessarie a riconfinare il lotto visto che una porzione di esso se non tutto è interno al terreno del vicino sarà di 250 €/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T	131,57 mq	415,00 €/mq	€ 54.601,55	100,00	€ 54.601,55
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Santadi (SU) - via Cuccaionis 39	3,24 mq	250,00 €/mq	€ 810,00	100,00	€ 810,00
				Valore di stima:	€ 55.411,55



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Visionando l'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale presentato, si nota come l'inserimento delle costruzioni all'interno del lotto è differente sia da quello visto e rilevato in sede di sopralluogo che da quello assentito in concessione.

La chiusura reale del lotto interessato presenta inoltre delle difformità rispetto alla mappa catastale; infatti parte del lotto oggetto di perizia in particolare parte dell'area urbana indicata come Subalterno 2, inserito nella richiesta di pignoramento, sembrerebbe all'interno del lotto confinante.

Per chiarire questa situazione in data 08/11/2023 il CTU ha incontrato il proprietario dell'immobile oggetto di perizia che ha confermato quanto sopra, aggiungendo che quando il proprietario del lotto confinante ha presentato il progetto per il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'abitazione, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rilasciato uno scritto dove concedeva questa porzione di lotto quindi il subalterno 2 è stato conglobato dal lotto confinante senza che ci sia stato un frazionamento e senza alcun atto notarile.

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

Quartu Sant'Elena, li 09/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lecca Ivan

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓N° 1 Altri allegati - Allegato\_1 decreto di nomina e giuramento CTU (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 1 Atto di provenienza - Allegato\_2 ATTO ULTRAVENTENNALE (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 1 Visure e schede catastali - allegato\_3.1 visura catastale (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 2 Planimetrie catastali - allegato\_3.2 planimetria catastale\_allegato\_3.3 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 09/11/2023)



- ✓N° 2 Concessione edilizia - allegato 4.1 Pratica 29-1993 CE 22-1993 - allegato 4.3 Pratica 1-2001 CE 24-2001 (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 2 Tavola del progetto - allegato 4.2 Pratica 29-1993 CE 22-1993 - allegato 4.4 Pratica 1-2001 CE 24-2001 (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 1 Altri allegati - Allegato\_5 estratto di matrimonio (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 1 Altri allegati - Allegato\_06 CERTIFICATO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 2 Altri allegati - Allegato\_7.1 - 7.2 DOCUMENTAZIONE ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 1 Foto - ALLEGATO 8.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8.2 PLANIMETRIA RILEVATA CON PUNTI DI SCATTO (Aggiornamento al 09/11/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T

Casa indipendente residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1817, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il lotto di terreno, in cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia, è inserito nel P.U.C. del comune di Santadi in zone b di completamento, così normato: ART. 15- Norme generali 1)La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. 2)Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo. 3) Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente e consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo articolo secondo le più idonee destinazioni d'uso. 4)Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione l'Amministrazione ritenesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, acquisire a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale e senza che ciò comporti variante al P.U.C. 5)Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni. 6) Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona. L'indice fondiario massimo non dovrà superare quello di sottozona previsto per interventi con concessione diretta. 7)Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, e consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata. 8)Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta una altezza massima non superiore a m. 7,50 9) I distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata. Nel caso di lotti liberi è consentita sia l'edificazione sul confine (previo accordo scritto tra le parti con data certa), che edificare in aderenza nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile 10)Le recinzioni dovranno essere mantenute nelle dimensioni e nella forma di quelle esistenti. Le nuove recinzioni dovranno uniformarsi a quelle al contorno. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m. 2,00 dal piano di sistemazione. 11) La zona di Completamento è suddivisa in due sottozone 1)La sottozona B.1. comprende aree di completamento caratterizzato da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia continua e dei servizi connessi con la residenza. 2)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):a1,a2,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4,c5 ,c7,c8, c9,e1,e2,e4,f1 3)Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):a,b,c,d,e,f,g,h,i,k 4)Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5 ) PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANTADI B1 :



COMPLETAMENTO INTENSIVO (Santadi centro, Santadi Basso) B2 : COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO(Frazioni) ART.16- Norme Particolari di Sottozona B.1. di Completamento Intensivo. - NORME DI ATTUAZIONE - \*If= 2,0 mc/mq. \*Hmax= 7,50 m. \*Uc = 50% \*da = all \*dc = 4,00 m. \*df = 8,00

m. \*dpf= 8,00 m. \*E' consentita l'edificazione in aderenza su pareti non finestrate contigue anche in parte. \*E' consentita l'edificazione in aderenza in lotti non edificati, previa dichiarazione sostitutiva di atto notorio che acconsenta la nuova costruzione in aderenza al confine da parte del terzo.

• **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Santadi (SU) - via Cuccaionis 39

area urbana interna al lotto terreno censito al NCEU Sez.E Foglio 4 mapp.1817 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1817, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il lotto di terreno, in cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia, è inserito nel P.U.C. del comune di Santadi in zone b di completamento, così normato: ART. 15- Norme generali 1)La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. 2)Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo. 3) Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente e consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui al successivo articolo secondo le più idonee destinazioni d'uso. 4)Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione l'Amministrazione ritenesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, acquisire a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale e senza che ciò comporti variante al P.U.C. 5)Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni. 6) Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per piani particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona. L'indice fondiario massimo non dovrà superare quello di sottozona previsto per interventi con concessione diretta. 7)Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, e consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata. 8)Nella zona B, per i nuovi edifici e prescritta una altezza massima non superiore a m. 7,50 9) I distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata. Nel caso di lotti liberi è consentita sia l'edificazione sul confine (previo accordo scritto tra le parti con data certa), che edificare in aderenza nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile 10)Le recinzioni dovranno essere mantenute nelle dimensioni e nella forma di quelle esistenti. Le nuove recinzioni dovranno uniformarsi a quelle al contorno. Lungo i confini con altre proprietà fondiarie la recinzione potrà essere cieca fino ad un massimo di m. 2,00 dal piano di sistemazione. 11) La zona di Completamento è suddivisa in due sottozone 1)La sottozona B.1. comprende aree di completamento caratterizzato da un insediamento intensivo ad uso esclusivamente residenziale con tessuto volumetrico quasi completamente definito nelle masse con prevalente tipologia continua e dei servizi connessi con la residenza. 2)Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7):a1,a2,b1,b3,b4,b5,b6,b7,b8,b9,c1,c2,c3,c4,c5 ,c7,c8, c9,e1,e2,e4,f1 3)Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):a,b,c,d,e,f,g,h,i,k 4)Sono definiti i



seguenti parametri di edificabilità (ART.5 ) PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANTADI B1 :  
COMPLETAMENTO INTENSIVO (Santadi centro, Santadi Basso) B2 : COMPLETAMENTO  
SEMINTENSIVO(Frazioni) ART.16- Norme Particolari di Sottozona B.1. di Completamento Intensivo. -  
NORME DI ATTUAZIONE - \*If= 2,0 mc/mq. \*Hmax= 7,50 m. \*Uc = 50% \*da = all \*dc = 4,00 m. \*df =  
8,00

m. \*dpf= 8,00 m. \*E' consentita l'edificazione in aderenza su pareti non finestrate contigue anche in parte. \*E'  
consentita l'edificazione in aderenza in lotti non edificati, previa dichiarazione sostitutiva di atto notorio che  
acconsenta la nuova costruzione in aderenza al confine da parte del terzo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2022 DEL**

**R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santadi (SU) - via Cuccaionis 39, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1817, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	131,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	lo stato attuale è sufficiente per essere abitato ha tutte le minime condizioni igienico sanitarie richieste dalla normativa.		
<b>Descrizione:</b>	Casa indipendente residenziale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e saltuariamente dai figli		

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santadi (SU) - via Cuccaionis 39		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1817, Sub. 2, Categoria F1	<b>Superficie</b>	3,24 mq
<b>Descrizione:</b>	area urbana interna al lotto terreno censito al NCEU Sez.E Foglio 4 mapp.1817		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e saltuariamente dai figli		

