

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14



Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2021 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24



## INCARICO

---

All'udienza del 07/01/2022, 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2022 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 Ittireddu (SS) - Via Goceano 19 (Coord. Geografiche: 40.543201° N - 8.903954° E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19 (Coord. Geografiche: 40.543201° N - 8.903954° E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIREDDU (SS) - VIA GOCEANO 19**

---

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto.

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

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

-Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno.

Completa la proprietà un'area cortilizia posta sul prospetto posteriore del fabbricato all'interno del quale risultano presenti 2 loc. tecnici di cui uno sprovvisto di tetto di copertura ed in evidente stato di disuso ed abbandono.

Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano primo, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIREDDU (SS) - VIA GOCEANO 19**

---

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati



multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto.  
Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.  
L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

-Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, ripostiglio, bagno con antibagno, balcone.

Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano terra, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19

---

### 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

---

### CONFINI

---

Nord: Part. Via Goceano;  
Est: Part. Via Goceano;  
Sud: Part. Viale Europa;  
Ovest: Part. 792 N.C.T.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	3,03 m	T
Magazzino	11,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	2,66 m	T
Cortile	66,00 mq	71,00 mq	0,10	7,10 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,85 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2002 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 313, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 509,74 Piano T-1
Dal 20/11/2002 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 313, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 275 mq Rendita € 509,74 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	313	7		A3	1	10,5	275 mq	509,74 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

-Realizzazione di un servizio igienico nel vano originariamente destinato a deposito;



-Risulta essere presente un disallineamento catastale tra catasto fabbricati e terreni;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di fatto 2 appartamenti indipendenti non collegati internamente tra loro ed aventi accesso dall'ingresso- vano scala in comune, nonostante catastalmente il cespite risulti accatastato come un'unica unità immobiliare.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le difformità interne rilevate oltre al frazionamento del cespite in 2 subalterni oltre a BCNC ( vano ingresso-scala), una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

## 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 Ittireddu al fine di verificare la conformità urbanistica.

Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE) e si è proceduto pertanto alla sua redazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.

## PARTI COMUNI

---

Ingresso-vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono rilevate servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;

Copertura realizzata a tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;

Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;

Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;

Pavimenti realizzati in mattonelle di ceramica;

Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo;

Infissi interni realizzati in legno tamburato e vetro;



Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;  
 Impianto idrico ed elettrico realizzati entrotraccia;  
 Predisposizione impianto di riscaldamento di tipo individuale funzionante con caldaia a combustibile fossile (non presente) e sistema radiante del tipo radiatori in ghisa a parete;  
 ACS da caldaia a gas;  
 L'immobile presenta approvvigionamento e scarico delle acque da rete pubblica comunale.  
 L'immobile presenta finiture di media qualità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento posto al piano terra al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, mentre l'appartamento posto al piano primo risultava occupato dal figlio dell'esecutato a titolo gratuito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1999 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/03/2000	508	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Sassari	13/05/2000	3995	6701
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2002 al 24/05/2022	**** Omissis ****	<b>Atto Pubblico - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Eugenio Castelli	20/11/2002	115600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	05/12/2002	18965	13820
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 05/12/2002  
Reg. gen. 18966 - Reg. part. 2533  
Importo: € 67.000,00  
Capitale: € 33.500,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: Castelli Eugenio  
Data: 20/11/2002  
N° repertorio: 115601

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo**  
Trascritto a Sassari il 05/12/2002  
Reg. gen. 18967 - Reg. part. 13821
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Sassari il 05/12/2002  
Reg. gen. 18965 - Reg. part. 13820
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 24/11/2014  
Reg. gen. 13001 - Reg. part. 10254  
Note: Annotazione n. 62 del 15.01.2021 (Cancellazione)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 22/07/2021  
Reg. gen. 11809 - Reg. part. 8808
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Sassari il 20/10/2021  
Reg. gen. 16445 - Reg. part. 12316

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile insiste in zona B1.4 del P.U.C. del Comune di Ittireddu con le seguenti norme:

ART. 55

SOTTOZONA B1

(zona di completamento con tessuto edilizio compatto)

Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Rapporto massimo di copertura:  $Q = 0,75 \text{ mq/mq}$  o pari all'esistente;
- b) Altezza massima: mt. 10,50



c) I.f.f. massimo:

- nei comparti 1, 2, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 = 2,00 mc/mq;

- nei comparti 6/b e 7 = 2,50 mc/mq;

- nei comparti 3, 4, 6/a e 8 = 3,00 mc/mq.

(si veda la successiva tabella)

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.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibili di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio va valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio.

Le autorimesse potranno essere anche interrato o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione del posto macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti.

La disciplina di cui al presente comma h) non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare tali spazi nel lotto.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie.

l) Nel comparto B1.13, l'ampliamento delle costruzioni non può avvenire riducendo l'attuale distanza delle costruzioni dal confine con la strada pubblica (viale Europa).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza, non risulta presente documentazione urbanistica per l'immobile in oggetto.

Da comunicazione comunale del 17/05/2022, Prot. 1934, inviata a mezzo pec (vedasi allegato n° 9), l'immobile risulta presumibilmente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente a tale data, non risulta siano stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

La presente perizia è stata redatta sulla base della sola planimetria catastale.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---



Nord: Part. Via Goceano;  
 Est: Part. Via Goceano;  
 Sud: Part. Viale Europa;  
 Ovest: Part. 792 N.C.T.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	129,00 mq	1,00	129,00 mq	3,03 m	1
Terrazzino	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2002 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 313, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 509,74 Piano T-1
Dal 20/11/2002 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 313, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 275 mq Rendita € 509,74 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	313	7		A3	1	10,5	275 mq	509,74 €	T-1	



## **Corrispondenza catastale**

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Lieve redistribuzione interna dei vani adibiti a bagno ed antibagno;
- Risulta essere presente un disallineamento catastale tra catasto fabbricati e terreni;

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di fatto 2 appartamenti indipendenti non collegati internamente tra loro ed aventi accesso dall'ingresso- vano scala in comune, nonostante catastalmente il cespite risulti accatastato come un'unica unità immobiliare.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le difformità interne rilevate oltre al frazionamento del cespite in 2 subalterni oltre a BCNC (vano ingresso-scala), una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

## **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 Ittireddu al fine di verificare la conformità urbanistica.

Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE) e si è proceduto pertanto alla sua redazione.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.

## **PARTI COMUNI**

---

Ingresso-vano scala.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si sono rilevate servitù.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di cls;

Copertura realizzata a tetto a falde in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;



Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;  
 Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;  
 Pavimenti realizzati in mattonelle di ceramica;  
 Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo;  
 Infissi interni realizzati in legno tamburato e vetro;  
 Porta d'ingresso in legno completa di serratura di sicurezza;  
 Impianto idrico ed elettrico realizzati entrotraccia;  
 Predisposizione impianto di riscaldamento di tipo individuale funzionante con caldaia a combustibile fossile (non presente) e sistema radiante del tipo radiatori in ghisa a parete;  
 ACS da caldaia a gas;  
 L'immobile presenta approvvigionamento e scarico delle acque da rete pubblica comunale.  
 L'immobile presenta finiture di media qualità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento posto al piano terra al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, mentre l'appartamento posto al piano primo risultava occupato dal figlio dell'esecutato a titolo gratuito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1999 al 20/11/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/03/2000	508	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Sassari	13/05/2000	3995	6701
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/11/2002 al 24/05/2022	**** Omissis ****	<b>Atto Pubblico - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Eugenio Castelli	20/11/2002	115600	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Sassari	05/12/2002	18965	13820



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 23/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Sassari il 05/12/2002  
Reg. gen. 18966 - Reg. part. 2533  
Importo: € 67.000,00  
Capitale: € 33.500,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: Castelli Eugenio  
Data: 20/11/2002  
N° repertorio: 115601

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo**  
Trascritto a Sassari il 05/12/2002  
Reg. gen. 18967 - Reg. part. 13821
- **Atto tra vivi - Compravendita**  
Trascritto a Sassari il 05/12/2002  
Reg. gen. 18965 - Reg. part. 13820
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 24/11/2014  
Reg. gen. 13001 - Reg. part. 10254  
Note: Annotazione n. 62 del 15.01.2021 (Cancellazione)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Sassari il 22/07/2021  
Reg. gen. 11809 - Reg. part. 8808
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Sassari il 20/10/2021  
Reg. gen. 16445 - Reg. part. 12316

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste in zona B1.4 del P.U.C. del Comune di Ittireddu con le seguenti norme:  
ART. 55



## SOTTOZONA B1

(zona di completamento con tessuto edilizio compatto)

Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro.

Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Rapporto massimo di copertura:  $Q = 0,75 \text{ mq/mq}$  o pari all'esistente;

b) Altezza massima: mt. 10,50

c) I.f.f. massimo:

- nei comparti 1, 2, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 = 2,00 mc/mq;

- nei comparti 6/b e 7 = 2,50 mc/mq;

- nei comparti 3, 4, 6/a e 8 = 3,00 mc/mq.

(si veda la successiva tabella)

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.

Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibili di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio va valutata con particolare attenzione dalla C.E.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio.

Le autorimesse potranno essere anche interrato o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada.

Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione del posto macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti.

La disciplina di cui al presente comma h) non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare tali spazi nel lotto.

i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie.

l) Nel comparto B1.13, l'ampliamento delle costruzioni non può avvenire riducendo l'attuale distanza delle costruzioni dal confine con la strada pubblica (viale Europa).

## REGOLARITÀ EDILIZIA





A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza, non risulta presente documentazione urbanistica per l'immobile in oggetto.

Da comunicazione comunale del 17/05/2022, Prot. 1934, inviata a mezzo pec (vedasi allegato n° 9), l'immobile risulta presumibilmente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente a tale data, non risulta siano stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

La presente perizia è stata redatta sulla base della sola planimetria catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Considerando lo stato attuale dell'immobile, dove di fatto risultano già presenti 2 unità immobiliari indipendenti non collegate internamente tra loro, ed aventi accesso da un vano scala comune, si è proceduto alla formazione di 2 lotti indipendenti, che nello specifico risultano essere: appartamento al piano terra con corte ad uso esclusivo attribuitagli per caratteristiche architettoniche e distributive del bene, ed appartamento al piano primo, entrambi aventi accesso dal vano scala condominiale che funge dal bene comune non censibile a servizio dei 2 cespiti.

Vedasi allegato 11.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19  
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani



fuori terra , ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno. Completa la proprietà un'area cortilizia posta sul prospetto posteriore del fabbricato all'interno del quale risultano presenti 2 loc. tecnici di cui uno sprovvisto di tetto di copertura ed in evidente stato di disuso ed abbandono. Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano primo, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 313, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 89.495,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra i 600,00 e i 800,00 €/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 700,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di frazionamento urbanistico e catastale dell'immobile in 2 unità indipendenti. Tali pratiche vengono stimate dal sottoscritto in € 3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ittireddu (SS) - Via Goceano 19	127,85 mq	700,00 €/mq	€ 89.495,00	100,00%	€ 89.495,00
				Valore di stima:	€ 89.495,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19**  
 Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra , ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, ripostiglio, bagno con antibagno, balcone. Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano terra, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa



da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 313, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.350,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra i 600,00 e i 800,00 €/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 700,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi delle pratiche di frazionamento urbanistico e catastale dell'immobile in 2 unità indipendenti. Tali pratiche vengono stimate dal sottoscritto in € 3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ittireddu (SS) - Via Goceano 19	130,50 mq	700,00 €/mq	€ 91.350,00	100,00%	€ 91.350,00
				Valore di stima:	€ 91.350,00

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

Sassari, li 26/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Conchedda Antonio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 1- Planimetria catastale CT - Foglio 6 All. A
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria catastale CF Foglio 6 mapp. 313 sub 7
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura storica CF Foglio 6 mapp. 313 sub 7



- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 4 - Elenco subalterni CF Foglio 6 mapp. 313
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 5 - Unico Elaborato Planimetrico del mapp. 313
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Stralcio PUC Ittireddu - Zona B1.4
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Legenda PUC Comune di Ittireddu
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - NTA 2013 PUC Comune di Ittireddu
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Lettera risposta accesso atti Comune di Ittireddu
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Verbale di inizio operazioni peritali del 29.04.2022
- ✓ Altri allegati - Allegato 11- Schema grafico di FORMAZIONE LOTTI
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Elenco formalità Foglio 6 mappale 313 sub 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Trascrizione del 05.12.2002
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Trascrizione del 05.12.2002 RG 18967
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Iscrizione del 05.12.2002
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Trascrizione del 24.11.2014
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Trascrizione del 22.07.2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Trascrizione del 20.10.2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - APE LOTTO 1 SERRA\_G\_25\_MAGGIO\_2022\_ITTIREDDU\_F6\_M313\_S7
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - APE LOTTO 2 TOLA\_S\_25\_MAGGIO\_2022\_ITTIREDDU\_F6\_M313\_S7
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - RICEVUTA PEC RAS APE LOTTO1
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - RICEVUTA PEC RAS APE LOTTO 2
- ✓ Foto - Allegato 23 - Documentazione fotografica Ittireddu - EI 91-2021 LOTTO 1
- ✓ Foto - Allegato 24 - Documentazione fotografica Ittireddu - EI 91-2021 LOTTO 2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19  
Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da:  
-Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno. Completa la proprietà un'area cortilizia posta sul prospetto posteriore del fabbricato all'interno del quale risultano presenti 2 loc. tecnici di cui uno sprovvisto di tetto di copertura ed in evidente stato di disuso ed abbandono. Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano primo, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 313, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona B1.4 del P.U.C. del Comune di Ittireddu con le seguenti norme: ART. 55 SOTTOZONA B1 (zona di completamento con tessuto edilizio compatto) Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro. Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura:  $Q = 0,75 \text{ mq/mq}$  o pari all'esistente; b) Altezza massima: mt. 10,50 c) I.f.f. massimo: - nei comparti 1, 2, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 = 2,00 mc/mq; - nei comparti 6/b e 7 = 2,50 mc/mq; - nei comparti 3, 4, 6/a e 8 = 3,00 mc/mq. (si veda la successiva tabella) 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. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibili di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio va valutata con particolare attenzione dalla C.E. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile. h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio. Le autorimesse potranno essere anche interrato o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada. Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione del posto macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti. La disciplina di cui al presente comma h) non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare tali spazi nel lotto. i)



Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il 50% della relativa superficie. l) Nel comparto B1.13, l'ampliamento delle costruzioni non può avvenire riducendo l'attuale distanza delle costruzioni dal confine con la strada pubblica (viale Europa).

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ittireddu (SS) - Via Goceano 19

Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, ripostiglio, bagno con antibagno, balcone. Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano terra, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 313, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in zona B1.4 del P.U.C. del Comune di Ittireddu con le seguenti norme: ART. 55 SOTTOZONA B1 (zona di completamento con tessuto edilizio compatto) Questa sottozona è da considerarsi il primo sviluppo urbano fuori del vecchio centro. Tale sottozona di completamento può essere oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) Rapporto massimo di copertura:  $Q = 0,75 \text{ mq/mq}$  o pari all'esistente; b) Altezza massima: mt. 10,50 c) I.f.f. massimo: - nei comparti 1, 2, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 = 2,00 mc/mq; - nei comparti 6/b e 7 = 2,50 mc/mq; - nei comparti 3, 4, 6/a e 8 = 3,00 mc/mq. (si veda la successiva tabella) 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. Nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibili di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale ed eccezionale beneficio va valutata con particolare attenzione dalla C.E. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile. h) Sup. minima di parcheggio: ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di posto macchina coperto o scoperto nella misura minima di 1 mq/10 mc. di costruzione e, comunque, di un posto macchina singolo per alloggio. Le autorimesse potranno essere anche interrato o seminterrate, compatibilmente con la soluzione architettonica accettabile dell'ingresso lato strada. Qualora, le dimensioni del lotto o le modalità di intervento non consentano la realizzazione del posto macchina, la A.C. potrà derogare dalle norme di cui ai commi precedenti. La disciplina di cui al presente comma h) non si applica agli interventi di restauro, ristrutturazione e a quelli, in generale di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare tali spazi nel lotto. i) Piantumazione a verde: tutte le aree scoperte dovranno essere tenute a verde privato per almeno il



50% della relativa superficie. l) Nel comparto B1.13, l'ampliamento delle costruzioni non può avvenire riducendo l'attuale distanza delle costruzioni dal confine con la strada pubblica (viale Europa).



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ittireddu (SS) - Via Goceano 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 313, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	127,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno. Completa la proprietà un'area cortilizia posta sul prospetto posteriore del fabbricato all'interno del quale risultano presenti 2 loc. tecnici di cui uno sprovvisto di tetto di copertura ed in evidente stato di disuso ed abbandono. Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano primo, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento posto al piano terra al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, mentre l'appartamento posto al piano primo risultava occupato dal figlio dell'esecutato a titolo gratuito.		

## LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ittireddu (SS) - Via Goceano 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 313, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	130,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in discreto stato manutenzione e conservazione complessivo.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della presente perizia è un appartamento adibito ad uso residenziale posto al piano primo con sviluppo su un unico livello, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 2 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Ittireddu, in posizione centrale, più precisamente in Via Goceano n°19. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale del		





	tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, ripostiglio, bagno con antibagno, balcone. Il cespite ha accesso diretto dall'ingresso- vano scala in comune con l'unità immobiliare sita al piano terra, della medesima proprietà, posto in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna dà e per la città di Ittireddu.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento posto al piano terra al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, mentre l'appartamento posto al piano primo risultava occupato dal figlio dell'esecutato a titolo gratuito.

