

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piras Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	6
Consistenza	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Patti	10
Servitù, censo, livello, usi civili	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
ELENCO ALLEGATI	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.970,00	16



INCARICO

All'udienza del 19/09/2022, il sottoscritto Ing. Piras Stefano, con studio in Via Q. Sella, 15 - 09015 - Domusnovas (SU), email stefan.piras@gmail.com, PEC stefano.piras2@ingpec.eu, Tel. 349 3200335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione ubicato a Elmas (CA) - Via delle Orchidee n.13, al piano 1 di un maggior fabbricato, contraddistinto al catasto urbano al Foglio 5 mappale 262 sub. 8 piano 1, Rendita: Euro 355,06 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani 107 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È presente il Certificato Notarile redatto sino alla data 28/09/2021. Non si rilevano variazioni alla data del 11/09/2023 (Allegato N°1). Dallo scrivente CTU sono state aggiornate le visure catastali alla data del 11/09/2023 (Allegato N°2).

PRECISAZIONI

Per il bene oggetto di esecuzione immobiliare il debitore executato e il titolare catastale corrispondono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1997 al 28/05/2002		DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Prezzo	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	25/02/2002	30	105
Dal 28/05/2002 al 09/08/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO ONANO	28/05/2002		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	29/05/2002		20912
		Registrazione			
Dal 03/08/2006 al 10/09/2023		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Movente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO OMANO	03/08/2006	10091	5366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	04/08/2006	33869	22528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	04/08/2006	5026	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- **La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.**
- Il titolo di provenienza è allegato alla presente CTU (Allegato N°3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 04/08/2006
Reg. gen. 33870 - Reg. part. 5901
Quota: 1/1



Rogante: Dott. R. Onano

Data: 03/08/2006

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 28/04/2017

Reg. gen. 12090 - Reg. part. 1675

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data: 26/09/2017

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale revoca**

Trascritto a Cagliari il 19/02/2010

Reg. gen. 5699 - Reg. part. 3799

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 24/09/2021

Reg. gen. 30240 - Reg. part. 22416

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ubicata al piano primo di un maggior fabbricato di n.4 piani fuori terra situato nel Comune di Elmas in una zona centrale e residenziale. Tutte le unità del maggior fabbricato, compresa l'unità oggetto di esecuzione, hanno accesso dalla via delle orchidee al civico 13 e l'accesso al piano in cui è situata l'unità immobiliare avviene dal vano scale comune.

Agli atti dell'esecuzione immobiliare, l'unità è individuata al civico n. 5. In realtà la sua corretta ubicazione è definita al civico n. 13.

L'unità è contraddistinta al catasto urbano al mappale 262 sub. 8 piano 1, Rendita: Euro 355,06 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani 107 mq.



Il fabbricato è ubicato in un contesto prettamente residenziale immerso in un'area non lontana dalle zone ricche di attività commerciali e servizi del centro città.

L'unità immobiliare è un ampio trivano avente doppia esposizione, luminoso, con doppio servizio che gode di un'ottima distribuzione degli ambienti interni.

In data 16/03/2023 (alla presenza del custode del bene) è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato N°6).

CONFINI

A Nord con la via delle Orchidee; a Sud con il mappale 79; ad Est con il mappale 398 e Ovest con il mappale 609. Ad Est e a Ovest il fabbricato è in aderenza con altri fabbricati di altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,85 mq	106,00 mq	1	107,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	2,44 mq	2,44 mq	0,40	0,98 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				107,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,90	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,98 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare residenziale, ubicata al piano primo del maggior fabbricato è così articolata:

Ingresso su ampio soggiorno in cui è possibile individuare una cucina a vista. Da un disimpegno è possibile accedere a una cameretta/studio, un bagno e ad una camera matrimoniale che ha in uso esclusivo un ulteriore bagno e una cabina armadio. A servizio dell'unità è possibile identificare un piccolo balcone prospiciente la pubblica via delle Orchidee.

STATO CONSERVATIVO

Come è possibile desumere dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi (Allegato N°5), il fabbricato si presenta in un ottimale stato conservativo. Le finiture esterne sono buone mentre sono ottime quelle interne all'unità.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare si accede da un vano scale costituito di fatto bene comune non censibile a tutte le 10 unità facenti parte del maggior fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione inoltre ha delle utilities di servizio (tubazioni, caldaia ecc.) dislocate sulla facciata retrostante prospiciente il cortile posteriore. A queste utilities vi è la possibilità di accedervi per l'ispezione e le manutenzioni dal cortile posteriore che parrebbe pertanto anch'esso essere bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari del maggior fabbricato.

Infatti, dall'analisi approfondita degli elaborati planimetrici catastali (Allegato N°2) si sono identificati delle particelle a partita speciale (beni comuni non censibili) corrispondenti al vano scale di accesso a tutte le unità (denominato sub. 9 e dislocato al piano terra, 1° 2° e 3°) e al cortile retrostante (denominato sub. 10 e dislocato al solo piano terra). Per questi beni a partita speciale è stato possibile individuare l'elaborato planimetrico e l'elenco degli immobili con i dati identificativi. Inoltre, poiché sia dall'elaborato planimetrico che dal suddetto elenco non è chiaramente identificata l'attribuzione pertinenziale dei beni comuni non censibili a specifiche unità immobiliari del maggior fabbricato, è possibile desumere che i due beni a partita speciale sopra indicati siano evidentemente beni comuni non censibili a tutte le unità facenti parte del maggior fabbricato, compresa l'unità immobiliare esecutata. Questo necessariamente sia per questioni di accesso fisico all'immobile (androne al piano terra e scala ai piani) e sia accesso alle utilities retrostanti (cortile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gratuito
	5	262	8		A2	2	55	107	355,06	1	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto (Allegato N°2), si rileva la conformità rispetto all'assentito e allo stato attuale effettivo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 262, Sub. 8 Categoria A2 Cl. 2, Cons. 55 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/09/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 262, Sub. 8 Categoria A2 Cl. 2, Cons. 55 Superficie catastale 106 Rendita € 355,06 Piano 1

Il titolare catastale coincide con quello reale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nell'area urbana all'interno del comparto B1 (completamento ad alta densità edilizia) del vigente PUC. Buona parte del territorio del Comune di Elmas ricade in area Hi di

pericolosità idraulica, l'area in cui sorge il maggior fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade nello specifico in zona Hi1 (pericolosità idraulica moderata).

Nel comparto B1 sono consentiti in seguenti interventi estrapolati dalle norme tecniche di attuazione con apposito permesso di costruire:

- c.1)** Sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dal D. Lgs. 380/2001, degli edifici esistenti;
- c.2)** Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale;
- c.3)** Sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con la situazione al contorno;
- c.4)** L'edificazione dovrà di norma (ove possibile e salvo che non sussista interesse pubblico alla edificazione secondo allineamenti diversi) essere realizzata in aderenza sul confine stradale e sui confini di proprietà laterali, ad eccezione del confine posteriore, e presentare continuità di prospetti verso strada;
- c.5)** L'eventuale distacco dai confini e/o soluzione di continuità verso strada dovrà essere regolata da convenzione fra i proprietari interessati e non potrà comunque comportare una distanza tra edifici inferiore a m.10.00;
- c.6)** In ambito di tale convenzione potranno essere variate le reciproche distanze dai confini di cui al successivo punto e.1), fermo restando sempre la distanza minima di m.10.00 tra le costruzioni;
- c.7)** Nei lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità, per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia (se costituita), può concedere la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- c.8)** Al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;
- c.9)** Entro limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi interventi di nuove costruzioni o di ampliamento degli edifici esistenti, ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio (o gli edifici) eventualmente insistenti su lotti attigui e il confine medesimo;
- c.10)** Sono consentite le sopraelevazioni (ove volumetricamente ammissibili) nel rispetto degli allineamenti preesistenti, indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici contigui, fatto salvo quanto previsto nel Regolamento Edilizio;
- c.11)** I volumi esistenti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione (ad eccezione di quelli abusivamente realizzati, anche se condonati), sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie;
- c.12)** È vietata qualunque costruzione, anche precaria, nelle zone libere all'interno dei lotti;
- c.13)** Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti al 06 agosto 1967 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;



c.14) I portali di accesso alle proprietà costituiscono elementi di pregio ambientale e architettonico del patrimonio edilizio esistente e dell'arredo urbano: non è pertanto ammessa la loro demolizione se non nell'ambito delle previsioni di Piano Attuativo;

c.15) In ambito di Permesso di Costruire potranno essere prescritte, previo parere della Commissione Edilizia (se costituita), particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42;

Mentre si rilevano i seguenti standard urbanistici:

-Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq;

-Altezza non superiore a 10,50 mq

-Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt

-Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il fabbricato oggetto di esecuzione, risulta edificato secondo le seguenti concessioni edilizie (Allegato N°4):

-Concessione edilizia n. 501/36 del 05/05/1972 e sanatoria n.257/S del 15/03/1996;

-Concessione edilizia n. 53/2003 del 04/12/2003.

Come è possibile desumere dagli elaborati grafici e fotografici allegati (Allegato N°2, 4 e 5), lo stato attuale è in generale conforme all'ultimo titolo edilizio sopra menzionato dal punto di vista dei dati urbanistici e vi è la corrispondenza catastale. Tuttavia si rileva una difformità sulle dimensioni di un infisso dell'ambiente ingresso cucina/soggiorno che risulta più piccolo rispetto alle dimensioni di progetto. Tuttavia tali dimensioni non inficiano la salubrità dell'ambiente in questione e i rapporti aero illuminanti di legge. La situazione può essere sanata ripristinando le dimensioni dell'infisso di progetto o presentando istanza di sanatoria urbanistica in accertamento di conformità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il maggior fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare presenta strutture verticali costituite da pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio da 30 cm. Il solaio intermedio e di copertura dell'unità oggetto di esecuzione è in latero cemento.

Le finiture esterne prospicienti le pubbliche vie e il retro sono realizzate con intonaco al civile tinteggiate. Le finiture esterne di tutto il fabbricato sono risalenti verosimilmente alla prima decade degli anni 2000.

L'unità presenta impianto di riscaldamento autonomo costituito da radiatori e caldaia autonoma. Sono presenti delle pompe di calore a servizio dell'ambiente principale (soggiorno/cucina) e delle camere. Tutti gli impianti (elettrico, idrico sanitario, clima e riscaldamento) appaiono perfettamente funzionanti ed in esercizio.

Internamente le finiture dei pavimenti sono in gres porcellanato di primaria marca e ottima qualità nella zona giorno (ingresso/cucina soggiorno) e nei bagni, e in parquet di eccellente qualità nella zona notte (camere e disimpegno). Le pareti sono intonacate al civile grana fine e tinteggiate. Gli infissi interni in ottime condizioni sono in legno mentre quelli esterni, di recentissima installazione, sono in pvc effetto legno cassonetto e tapparelle in pvc. Gli ambienti comuni del vano scale di accesso all'unità presentato finiture di buona qualità con rivestimenti in marmo biancone di Orosei.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato [REDACTED] in quanto sua prima casa di abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Come constatato durante il sopralluogo eseguito con il custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari), l'immobile è occupato e posseduto dal debitore esecutato [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare costituita da un appartamento ubicato a Elmas (CA) - Via delle Orchidee n.13, piano 1
Unità immobiliare ubicata al piano primo di un maggior fabbricato di n.4 piani fuori terra situato nel Comune di Elmas in una zona centrale e residenziale. Tutte le unità del maggior fabbricato, compresa l'unità oggetto di esecuzione, hanno accesso dalla via delle orchidee al civico 13 e l'accesso al piano in cui è situata l'unità immobiliare avviene dal vano scale comune. Agli atti dell'esecuzione immobiliare, l'unità è individuata al civico n. 5. In realtà la sua corretta ubicazione è definita al civico n. 13. L'unità è contraddistinta al catasto urbano al mappale 262 sub. 8 piano 1, Rendita: Euro 355,06 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5

104116



vani 107 mq. Il fabbricato è ubicato in un contesto prettamente residenziale immerso in un'area non lontana dalle zone ricche di attività commerciali e servizi del centro città. L'unità immobiliare è un ampio triano avente una doppia esposizione, luminoso, con doppio servizio che gode di un'ottima distribuzione degli ambienti interni.

- Il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti specifiche variabili: caratteristiche produttive come - dimensioni, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, regolarità urbanistica e paesaggistica; caratteristiche di localizzazione come - centralità, collegamenti e vicinanza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, disponibilità di parcheggi; caratteristiche tipologiche come - età di costruzione, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi (ascensore, riscaldamento, impianto elettrico e impianto sanitario) stato di manutenzione e conservazione interni ed esterni, sicurezza strutturale; caratteristiche di posizione come - esposizione, panoramicità, luminosità, quota rispetto al piano stradale; condizioni di mercato. Per quanto riguarda la determinazione del valore commerciale del bene del caso in esame, si ritiene prediligere il metodo diretto basato sulla comparazione con valore di beni simile, rispetto ai metodi indiretti analitici. Pertanto è possibile identificare oggi un range di valori che oscilla tra 900,00 euro/mq e 1600,00 euro/mq. Sulla scorta delle considerazioni suddette, analizzate le caratteristiche produttive, tipologiche, di posizione e localizzazione, evidenziate ai paragrafi precedenti, è possibile attribuire le seguenti valutazioni di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Elmas (CA) - Via delle Orchidee n.13, piano 1	107,98 mq	1.500,00 €/mq	€ 161.970,00	100,00	€ 161.970,00
Valore di stima:					€ 161.970,00

Valore di stima: € 161.970,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanitaria	€	3.000,00

Valore finale di stima: € 158.970,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Grava sul procedimento istanza di revoca notarile, trascritta a favore di [REDACTED], dell'atto di provenienza al debitore esecutato del 03/08/2006 registrato a Cagliari R.G. 22528 R.P. 22528 Notaio R. Onano.

Il debitore esecutato rende noto al sottoscritto CTU quanto segue in merito al procedimento di revoca dell'atto notarile suddetto:

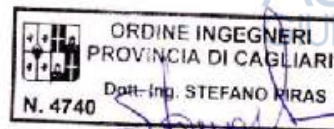
- in data 07/12/2018 è stata pubblicata la sentenza del Tribunale di Cagliari di effettiva revoca dell'atto notarile sopraesposto identificata al n.3135/2018 RG. 615/2010 rep. 4470/2018 del 07/12/2018 e registrata il 14/12/2018 n. 8757/2018;
- in data 02/09/2021 è stata pubblicata la sentenza di conferma di revoca dell'atto notarile sopraesposto da parte della Corte D'Appello di Cagliari identificata al n.368/2021 RG n.33/2019 rep. N.507/2021 del 02/09/2021

Si evidenzia che entrambe le sentenze sopraelencate non risultano trascritte, pertanto non emergono dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto CTU.

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.

Domusnovas, li 23/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piras Stefano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ispezioni ipotecarie - certificato notarile
- ✓ N° 2 Planimetrie e visure catastali
- ✓ N° 3 Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Stato assentito
- ✓ **N° 5 Stato attuale, documentazione fotografica**
- ✓ N° 6 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Checklist



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare costituita da un appartamento ubicato a Elmas (CA) - Via delle Orchidee n.13, piano 1
Unità immobiliare ubicata al piano primo di un maggior fabbricato di n.4 piani fuori terra situato nel Comune di Elmas in una zona centrale e residenziale. Tutte le unità del maggior fabbricato, compresa l'unità oggetto di esecuzione, hanno accesso dalla via delle orchidee al civico 13 e l'accesso al piano in cui è situata l'unità immobiliare avviene dal vano scale comune. Agli atti dell'esecuzione immobiliare, l'unità è individuata al civico n. 5. In realtà la sua corretta ubicazione è definita al civico n. 13. L'unità è contraddistinta al catasto urbano al mappale 262 sub. 8 piano 1, Rendita: Euro 355,06 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani 107 mq. Il fabbricato è ubicato in un contesto prettamente residenziale immerso in un'area non lontana dalle zone ricche di attività commerciali e servizi del centro città. L'unità immobiliare è un ampio triano avente una doppia esposizione, luminoso, con doppio servizio che gode di un'ottima distribuzione degli ambienti interni.
- **Destinazione urbanistica:** Il fabbricato ricade nell'area urbana all'interno del comparto B1 (completamento ad alta densità edilizia) del vigente PUC. Buona parte del territorio del Comune di Elmas ricade in area Hi di pericolosità idraulica, l'area in cui sorge il maggior fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade nello specifico in zona Hi1 (pericolosità idraulica moderata). Nel comparto B1 sono consentiti in seguenti interventi estrapolati dalle norme tecniche si attuaione con apposito permesso di costruire:
c.1) Sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dal D.Lgs. 380/2001, degli edifici esistenti; c.2) Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale; c.3) Sono ammissibili soluzioni svincolate dal filo stradale esclusivamente per congruità con la situazione al contorno; c.4) L'edificazione dovrà di norma (ove possibile e salvo che non sussista interesse pubblico alla edificazione secondo allineamenti diversi) essere realizzata in aderenza sul confine stradale e sui confini di proprietà laterali, ad eccezione del confine posteriore, e presentare continuità di prospetti verso strada; c.5) L'eventuale distacco dai confini e/o soluzione di continuità verso strada dovrà essere regolata da convenzione fra i proprietari interessati e non potrà comunque comportare una distanza tra edifici inferiore a m.10.00; c.6) In ambito di tale convenzione potranno essere variate le reciproche distanze dai confini di cui al successivo punto e.1), fermo restando sempre la distanza minima di m.10.00 tra le costruzioni; c.7) Nei lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale, o in profondità, per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia (se costituita), può concedere la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile; c.8) Al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile; c.9) Entro limiti previsti al proposito dal Codice Civile, sono ammessi interventi di nuove costruzioni o di ampliamento degli edifici esistenti, ad una distanza dal confine non inferiore a quella intercorrente tra l'edificio (o gli edifici) eventualmente insistenti su lotti attigui e il confine medesimo; c.10) Sono consentite le sopraelevazioni (ove volumetricamente ammissibili) nel rispetto degli allineamenti preesistenti, indipendentemente dalle distanze dei confini di lotto e dagli edifici contigui, fatto salvo quanto previsto nel Regolamento

Edilizio; c.11) I volumi esistenti, indipendentemente dai parametri edilizi utilizzati per la loro realizzazione (ad eccezione di quelli abusivamente realizzati, anche se condonati), sono integralmente o parzialmente ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti, anche con sagome diverse da quelle originarie; c.12) È vietata qualunque costruzione, anche precaria, nelle zone libere all'interno dei lotti; c.13) Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti al 06 agosto 1967 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data; c.14) I portali di accesso alle proprietà costituiscono elementi di pregio ambientale e architettonico del patrimonio edilizio esistente e dell'arredo urbano: non è pertanto ammessa la loro demolizione se non nell'ambito delle previsioni di Piano Attuativo; c.15) In ambito di Permesso di Costruire potranno essere prescritte, previo parere della Commissione Edilizia (se costituita), particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico di singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n.42; Mentre si rilevano i seguenti standard urbanistici: -Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq; -Altezza non superiore a 10,50 m; -Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt; -Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;

Prezzo base d'asta: € 158.970,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.970,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Elmas (CA) - Via delle Orchidee n.13, piano 1		
Dritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Pg. 5, Part. 262, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	107,98 mq
Stato conservativo:	Come è possibile desumere dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi il fabbricato si presenta in un ottimale stato conservativo. Le finiture esterne sono buone mentre sono ottime quelle interne all'unità.		
Descrizione:	Unità immobiliare ubicata al piano primo di un maggior fabbricato di n.4 piani fuori terra situato nel Comune di Elmas in una zona centrale e residenziale. Tutte le unità del maggior fabbricato, compresa l'unità oggetto di esecuzione, hanno accesso dalla via delle orchidee al civico 13 e l'accesso al piano in cui è situata l'unità immobiliare avviene dal vano scale comune. Agli atti dell'esecuzione immobiliare, l'unità è individuata al civico n. 5. In realtà la sua corretta ubicazione è definita al civico n. 13. L'unità è contraddistinta al catasto urbano al mappale 262 sub. 8 piano 1, Rendita: Euro 355,06 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani 107 mq. Il fabbricato è ubicato in un contesto prettamente residenziale immerso in un'area non lontana dalle zone ricche di attività commerciali e servizi del centro città. L'unità immobiliare è un ampio trivanto avente doppia esposizione, luminoso, con doppio servizio che gode di un'ottima distribuzione degli ambienti interni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato [REDACTED] in quanto sua prima casa di abitazione.		