

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Montisci Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto.....	10
Titolarità .....	10
Stato di occupazione .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2024 del R.G.E.....	14



All'udienza del 15/09/2025, il sottoscritto Ing. Montisci Paolo, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 4936, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Viale Danubio, 14

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1996	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Polli Luigi	05/07/1996	17871	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	16/07/1996	15748	11190
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Cagliari il 25/11/2008  
Reg. gen. 39471 - Reg. part. 7356  
Quota: 1/1  
Importo: € 264.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 132.000,00  
Percentuale interessi: 6,05 %  
Rogante: BARTOLI ERCOLE  
Data: 20/11/2008  
N° repertorio: 114690  
N° raccolta: 26045
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a Cagliari il 05/11/2019  
Reg. gen. 31768 - Reg. part. 4819  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.230,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 82.615,09  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 05/11/2019  
N° repertorio: 3880  
N° raccolta: 2519

**Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**  
Trascritto a Cagliari il 16/07/1996  
Reg. gen. 15749 - Reg. part. 11191  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Cagliari il 13/01/2025  
Reg. gen. 576 - Reg. part. 338  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**CONFINI**

Nord: Foglio 30 Mappale 1637

Sud: Foglio 30 Mappale 1852 (Viale Danubio)

Ovest: Foglio 30 Mappali 1636 e 1634 (Via Aniene)

Est: Foglio 30 Mappale 1641

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,67 mq	52,64 mq	1	52,64 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	46,75 mq	58,22 mq	1	58,22 mq	2,70 m	Primo
Veranda	14,57 mq	14,57 mq	0,40	5,83 mq	2,70 m	Terra
Veranda	9,20 mq	9,20 mq	0,40	3,68 mq	2,70 m	Primo
Cortile	270,00 mq	270,00 mq	0,10	27,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1640			A2	6	7	128	596,51	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
30	1640				ENTE URBANO						

**Corrispondenza catastale**

Gli attuali estremi catastali sono corretti e individuano l'immobile univocamente.

Al catasto fabbricati la planimetria depositata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari risulta difforme dallo stato dei luoghi (**ALLEGATO 4**). La planimetria catastale dell'unità immobiliare differisce dallo stato dei luoghi esclusivamente per il posizionamento delle aperture sulle verande esterne.

Al Catasto terreni l'immobile risulta correttamente individuato e la sagoma indicata in mappa risulta conforme allo stato dei luoghi (**ALLEGATO 4**).

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione dello stato catastale dell'immobile si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche:

- DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si riporta di seguito una stima dei costi degli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale:

Oneri per la regolarizzazione catastale DOCFA: 1.085,04 € (Onorari: 800,00 € + CP: 32,00 € + IVA: 183,04 € + Oneri catastali: 70,00 €)

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 05/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 1640 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7
Dal 05/07/1996 al 23/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 1640

		Categoria A2 Cl.6, Cons. 7
Dal 23/03/2016 al 03/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 1640 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 128 Rendita € 596,51 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Capoterra è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con deliberazione consiliare n. 76 del 30/10/2015 e succ. delibera C.C. n. 28 del 12/04/2016, pubblicato sul BURAS Parte III n. 26 del 26/05/2016.

All'interno del PUC l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade all'interno della Zona Omogenea C di espansione residenziale ed in particolare nella sottozona C1c disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del PUC, di cui si riporta uno stralcio:

"Zona C1c - Espansione residenziale pianificata. Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, convenzionate al 27-02-2004, confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato - capoluogo. Le lottizzazioni in questione sono di seguito elencate:

- Omissis-

- Lottizzazione Rio San Girolamo: Convenzione Rep. n. 11 del 03.11.1977 registrata a Cagliari al n. 323 del 06.01.1978

- Omissis-

Le N.T.A. del PUC rimandano alle norme specifiche dei piani di lottizzazione convenzionati pertanto l'area oggetto di perizia è disciplinata dalle norme specifiche del Piano di Lottizzazione denominato "Rio San Girolamo" di cui fa parte.

In particolare l'area in esame fa parte del lotto urbanistico n. 69, che comprende oltre all'unità immobiliare oggetto di perizia, anche quella ad essa adiacente, non oggetto di perizia. I parametri urbanistici relativi al lotto n. 69 sono i seguenti:

Superficie lotto 69: 800 mq

Indice fondiario: 0,80 mc/mq

Volume edificabile max: 640 mc

Superficie coperta max: 200 mq

Altezza max: 7,5 m

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 su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ultimato nel 1996 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 284 del 24/01/1995 intestata alla Cento Società Cooperativa, Prot. n. 6293 pratica edilizia n. 105 - lotto n. 69 (**ALLEGATO 3**). Tale concessione è stata rilasciata a seguito della approvazione del Piano di lottizzazione denominato "Rio San Girolamo" con Convenzione in data 03/11/1977 registrato a Cagliari il 06/01/1978 al n. 323

**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.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ultimato nel 1996 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 284 del 24/01/1995 intestata alla Cento Società Cooperativa, Prot. n. 6293 pratica edilizia n. 105 - lotto n. 69 (**ALLEGATO 3**). Tale concessione è stata rilasciata a seguito della approvazione del Piano di lottizzazione denominato "Rio San Girolamo" con Convenzione in data 03/11/1977 registrato a Cagliari il 06/01/1978 al n. 323

Per quanto potuto rilevare sul fabbricato in esame, lo stato attuale (**ALLEGATO 5**) risulta difforme da quanto regolarmente autorizzato e rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia (**ALLEGATO 3**). Nel dettaglio sono state rilevate le seguenti opere difformi:

- 1. Diversa posizione delle aperture presenti nelle verande esterne; tale difformità risulta sanabile;**
- 2. Presenza di un manufatto in legno utilizzato come deposito attrezzi e di una tettoia a protezione del parcheggio sull'area cortilizia; tali difformità non risultano sanabili in quanto entrambi comportano il mancato rispetto delle distanze dai confini del lotto e il deposito attrezzi comporta inoltre un incremento volumetrico.**
- 3. Mancata realizzazione del piano seminterrato originariamente previsto in progetto con conseguente assenza delle scale esterne; tale difformità risulta sanabile.**

Le opere difformi citate al punto 2, rientrano tra i casi previsti all'art. 5 lettera C) della Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 (Variazioni essenziali e parziali difformità) pertanto, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, si rende necessaria la presentazione di un progetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 bis della citata Legge Regionale (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali). Tale progetto dovrà prevedere le opere di demolizione delle volumetrie e dei manufatti realizzati sul cortile esterno, citate al punto 2 (non



sanabili) e la corretta rappresentazione dello stato di fatto dell'unità immobiliare con l'adeguamento dei prospetti e l'assenza del piano interrato.

Per quanto attiene ai costi necessari per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità si stima quanto segue:

Oneri professionali e accessori per pratica di accertamento di conformità: 4.858,05 € (Onorari: 3.000,00 € + CP: 120,00 € + IVA: 686,40 € + Diritti SUAPE: 51,65 € + Sanzione amministrativa: 1.000,00 €)

Oneri professionali e accessori per pratica di agibilità: € 1.811,32 (Onorari: 1.400,00 € + CP: 56,00 € + IVA: 320,32 € + Diritti SUAPE: 35,00 €)

Stima costi per rimozione manufatti realizzati in difformità: 1.464,00 € (Lavori: 1.200,00 € + IVA: 264,00 €)

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da una villetta di tipologia bifamiliare, facente parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari, articolato su due livelli fuori terra e realizzato nell'anno 1996 sul lotto n. 69 della lottizzazione denominata "Rio San Gerolamo", nel Comune di Capoterra.

L'unità dispone di accesso indipendente ed è corredata da un'area cortilizia di pertinenza che si sviluppa su tre lati del fabbricato, corrispondenti ai prospetti Sud, Ovest e Nord.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, costituita da blocchi di laterizio dello spessore di circa 25 cm; lo spessore complessivo delle murature, comprensivo degli intonaci, è pari a circa 27 cm. In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare con precisione la tipologia dei blocchi utilizzati. L'intera proprietà risulta delimitata da recinzione in rete metallica ancorata su muretti in blocchetti di cemento; questi ultimi presentano una altezza media pari a circa 60 cm. L'accesso avviene mediante cancello carrabile e cancelletto pedonale in metallo, quest'ultimo ubicato al civico n. 14 di Viale Danubio.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate e presentano, in più punti, fenomeni di degrado delle finiture superficiali e degli elementi in calcestruzzo armato. All'interno del cortile di pertinenza, l'accesso all'abitazione avviene al piano terra tramite una veranda coperta e pavimentata, mediante portoncino d'ingresso, in legno ad anta singola.

Al piano terra sono presenti un locale soggiorno, la cucina, un antibagno e un bagno. Il piano primo è costituito da un disimpegno, tre camere, due bagni e un antibagno; una delle camere presenta inoltre l'accesso diretto ad una veranda esterna. L'altezza interna netta dei locali è pari a m 2,70 sia al piano terra che al piano primo. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate su entrambi i livelli. Sono presenti complessivamente n. 3 servizi igienici, di cui uno al piano terra e due al piano primo, tutti con rivestimenti in piastrelle di ceramica. Il collegamento verticale tra i due livelli avviene mediante scala interna realizzata in calcestruzzo armato.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in piastrelle di ceramica, di tipologia comunemente in uso all'epoca di costruzione dell'immobile. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate a battente; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di sistema di oscuramento mediante avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto per la ricezione del segnale televisivo. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita in parte mediante scaldino a gas e in parte tramite

scaldino elettrico. L'abitazione è inoltre dotata di pompe di calore per la climatizzazione degli ambienti.

La copertura è a falde inclinate, di tipologia "a padiglione", con manto in tegole di laterizio. Completa la consistenza immobiliare un posto auto scoperto, ubicato all'interno del cortile di pertinenza.

Dal punto di vista strutturale, gli elementi portanti risultano in buono stato di conservazione e non si rilevano lesioni significative sugli elementi verticali né su quelli orizzontali. Tuttavia, l'unità immobiliare presenta condizioni manutentive mediocri, in ragione della presenza di fenomeni di infiltrazione localizzati al piano primo sulle pareti laterali, nonché di umidità e muffe diffuse su alcune pareti sia dei locali al piano primo sia di quelli al piano terra.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Viale Danubio, 14

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore.

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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Viale Danubio, 14 Villetta in fabbricato bifamiliare, articolata su due livelli fuori terra e cortile di pertinenza su tre lati, con accesso carrabile e pedonale dal Viale Danubio, 14 in Comune di Capoterra, all'interno della Lottizzazione denominata "Rio dei San Gerolamo".

Il lotto di pertinenza confina a Sud con il Viale Danubio, da cui si accede alla proprietà, a Ovest con la Via Aniene, a Nord con altra proprietà in distacco e ad Est con altra proprietà in aderenza. Il fabbricato fa parte di un'area residenziale situata in prossimità del Rio San Gerolamo a circa 2 km dal mare. Il cortile di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa 270 mq ed è dotato di parcheggio interno. Nel Piano Urbanistico del Comune di Capoterra l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona urbanistica C1c - espansione residenziale pianificata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1640, Categoria A2 e al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1640, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 235.792,00

Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, è mediamente attivo. Dai dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per quanto attiene alle abitazioni civili in zona E1 Suburbana/Lottizzazioni a mare in Comune di Capoterra, nel primo semestre del 2025, per Ville e Villini in stato conservativo normale, viene indicato un prezzo unitario compreso tra un minimo di 1500,00 €/mq e i 2000,00 €/mq. Per quanto attiene all'indagine svolta sul mercato locale è emerso che, relativamente agli immobili segnalati nella stessa zona, ne sono presenti alcuni con caratteristiche analoghe a quella dell'immobile in oggetto. In particolare nella medesima zona è stato riscontrato un prezzo medio a metro quadro pari a circa 1800,00 €/mq, in linea con i valori rilevati dall'OMI.

Considerando lo stato generale dell'immobile e le sue condizioni attuali, per il bene in oggetto si ritiene congruo assumere un prezzo a metro quadro pari a 1600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Capoterra (CA) - Viale Danubio, 14	147,37 mq	1.600,00 €/mq	€ 235.792,00	100,00	€ 235.792,00
Valore di stima:					€ 235.792,00



Valore di stima: € 235.792,00

**Deprezamenti**

Descrizione	Tipo	Valore
Pratiche di regolarizzazione catastale	€	1.085
Pratiche per regolarizzazione edilizia	€	4.858
Pratica per ottenimento agibilità	€	1.811
Lavori per rimozione opere realizzate in difformità	€	1.464

**Valore finale di stima: € 226.573,59**

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 05/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Montisci Paolo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Documentazione Pubblicità immobiliare - (Atti di provenienza e note)
- ✓ Allegato 2 - Documentazione fotografica - (Foto stato di fatto)
- ✓ Allegato 3 - Documentazione amministrativa - (Concessione edilizia ed elaborati progettuali)
- ✓ Allegato 4 - Documentazione catastale - (Estratto di mappa, visure e Planimetrie Catastali)
- ✓ Allegato 5 - Documentazione grafica - (Rilievo stato di fatto)
- ✓ Allegato 6 - Documentazione varia



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Viale Danubio, 14 Villetta in fabbricato bifamiliare, articolata su due livelli fuori terra e cortile di pertinenza su tre lati, con accesso carrabile e pedonale dal Viale Danubio, 14 in Comune di Capoterra all'interno della Lottizzazione denominata "Rio dei San Gerolamo". Il lotto di pertinenza confina a Sud con il Viale Danubio, da cui si accede alla proprietà, a Ovest con la Via Aniene, a Nord con altra proprietà in distacco e ad Est con altra proprietà in aderenza. Il fabbricato fa parte di un'area residenziale situata in prossimità del Rio San Gerolamo a circa 2 km dal mare. Il cortile di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa 270 mq ed è dotato di parcheggio interno. Nel Piano Urbanistico del Comune di Capoterra l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona urbanistica C1c - espansione residenziale pianificata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1640, Categoria A2 e al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1640, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Capoterra è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con deliberazione consiliare n. 76 del 30/10/2015 e succ. delibera C.C. n. 28 del 12/04/2016, pubblicato sul BURAS Parte III n. 26 del 26/05/2016. All'interno del PUC l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade all'interno della Zona Omogenea C di espansione residenziale ed in particolare nella sottozona C1c disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del PUC, di cui si riporta uno stralcio: *"Zona C1c - Espansione residenziale pianificata. Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, convenzionate al 27-02-2004, confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato - capoluogo. Le lottizzazioni in questione sono di seguito elencate: - Omissis- - Lottizzazione Rio San Girolamo: Convenzione Rep. n. 11 del 03.11.1977 registrata a Cagliari al n. 323 del 06.01.1978 - Omissis-"* Le N.T.A. del PUC rimandano alle norme specifiche dei piani di lottizzazione convenzionati pertanto l'area oggetto di perizia è disciplinata dalle norme specifiche del Piano di Lottizzazione denominato "Rio San Girolamo" di cui fa parte. In particolare l'area in esame fa parte del lotto urbanistico n. 69, che comprende oltre all'unità immobiliare oggetto di perizia, anche quella ad essa adiacente, non oggetto di perizia. I parametri urbanistici relativi al lotto n. 69 sono i seguenti: Superficie lotto 69 = 800 mq; Indice fondiario = 0,80 mc/mq; Volume edificabile max= 640 mc; Superficie coperta max= 200 mq; Altezza max= 7,5 m

**Prezzo base d'asta: € 226.573,59**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.573,59**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Capoterra (CA) - Viale Danubio, 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1640, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 1640, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	147,37 mq
<b>Descrizione:</b>	Villetta in fabbricato bifamiliare, articolata su due livelli fuori terra e cortile di pertinenza su tre lati, con accesso carrabile e pedonale dal Viale Danubio, 14 in Comune di Capoterra, all'interno della Lottizzazione denominata "Rio dei San Gerolamo". Il lotto di pertinenza confina a Sud con il Viale Danubio, da cui si accede alla proprietà, a Ovest con la Via Aniene, a Nord con altra proprietà in distacco e ad Est con altra proprietà in aderenza. Il fabbricato fa parte di un'area residenziale situata in prossimità del Rio San Gerolamo a circa 2 km dal mare. Il cortile di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa 270 mq ed è dotato di parcheggio interno. Nel Piano Urbanistico del Comune di Capoterra l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona urbanistica C1c - espansione residenziale pianificata.		
<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 dal debitore.		