
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Volpe Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2012 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Parti Comuni.....	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Patti.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 9/2012 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

Con udienza del 08/01/2013, il sottoscritto Ing. Volpe Antonio, con studio in V. corsica, 35 - 09126 - Cagliari (CA), email studiovolpe.a@libero.it, PEC antonio.volpe@ingpec.eu, Fax 070 3510795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Andrea Frius (CA) - Vico II Cagliari n. 11

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa per la presenza del certificato notarile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1983 al 25/05/2007	[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/2. Pes [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/2	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Putzolu	02/11/1983	22140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	23/11/1983	24153	19583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2007 al 10/02/2016	[REDACTED] proprietario per 1/1	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notai Lamberto Corda	25/05/2007	18873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di	30/05/2007	21921	14369		



		Cagliari			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 08/08/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Cagliari il 30/05/2007
Reg. gen. 21922 - Reg. part. 3993
Quota: 1/1
Importo: € 255.000,00
A favore di B@nca 24-7 S.P.A.
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 02/03/2012
Reg. gen. 6021 - Reg. part. 4795
Quota: 1/1
A favore di B@nca 24-7 S.P.A.
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a sud col Vico II Cagliari, a est con la particella 190 del F. 17 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] a nord col mappale 177 del F. 17



di proprietà [redacted] A est col mappale 179 di proprietà [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
camera letto	15,48 mq	18,57 mq	1,00	18,57 mq	3,30 m	Terra
camera letto	18,06 mq	21,20 mq	1,00	21,20 mq	3,30 m	Terra
bagno	7,86 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	3,20 m	Terra
camera letto	13,28 mq	15,35 mq	1,00	15,35 mq	3,20 m	Terra
bagno	10,00 mq	12,90 mq	1,00	12,90 mq	3,20 m	Terra
disimpegno	2,40 mq	3,65 mq	1,00	3,65 mq	2,90 m	Terra
pranzo-soggiorno - cottura	58,40 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,30 m	Terra
Veranda	11,23 mq	11,90 mq	0,45	5,36 mq	0,00 m	Terra
Veranda	10,15 mq	10,50 mq	0,45	4,73 mq	0,00 m	Terra
Veranda	14,11 mq	14,11 mq	0,45	6,35 mq	0,00 m	Terra
camera letto	14,68 mq	16,90 mq	1,00	16,90 mq	3,00 m	Seminterrato
camera letto	16,48 mq	19,40 mq	1,00	19,40 mq	3,00 m	seminterato
bagno	7,88 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	3,00 m	seminterrato
disimpegno	5,28 mq	5,95 mq	1,00	5,95 mq	3,00 m	seminterrato
ripostiglio	3,80 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	3,00 m	seminterrato
Cantina	49,10 mq	58,45 mq	1,00	58,45 mq	3,00 m	seminterato
cantina	29,54 mq	35,17 mq	0,20	7,03 mq	2,25 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				274,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PARTI COMUNI

L'immobile pignortato trattasi di una villetta unifamiliare per cui non vi sono parti comuni condominiali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	382			A7	1	9.5		760,48	S1-T	

Corrispondenza catastale

Esistono lievi differenze tra lo stato dei luoghi rilevati e la planimetria catastale consistenti nella mancata rappresentazione di una porta nella cantina del seminterrato sul Vico II Cagliari. Si precisa esiste una leggera differenza di 38,73 mq tra la superficie catastale del lotto pari a 672 mq e quella reale pari a 633,27 (come indicato dal Geom. Giuseppe Purzu tecnico incaricato dell'esecutato. Si precisa che la tolleranza catastale massime ammesse sono pari a $1/20$ della superficie pari a $672/20 = 33,60$ m quasi pari alla differenza misurata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1983 al 24/04/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 183 Superficie (ha are ca) 6.72
Dal 24/04/2007 al 24/05/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 183 Categoria F3
Dal 24/05/2007 al 04/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 382 Categoria F3 Superficie catastale 6.72
Dal 04/06/2008 al 10/02/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 382 Categoria A7 Cl.1. Cons. 9.5 Rendita € 760,48 Piano S1-T

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova in zona urbanistica B sottozona 82 - Completamento residenziale recente e dalle norme di attuazione si stralcia

Articolo 49

Zona omogenea 8 - Sottozona B2

Interessa la maggior estensione (32 ha ca.), totalmente o parzialmente edificata del centro abitato di Sant'Andrea Frius, nella quale risulta in genere sufficientemente definito il sistema viario e sono presenti le opere di urbanizzazione primaria. In tale contesto sono riconoscibili:



Sottozona B2 di completamento residenziale recente

Ampio settore (24,3 ha ca.) caratterizzato da edificazione realizzata secondo caratteristiche e tipologie derivanti dalla più recente normativa di attuazione del vigente Programma di Fabbricazione. In particolare tale sottozona, a differenza della precedente, evidenzia ampie aree non ancora interessate da edificazione.

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1,8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzera stradale, di metri 6,0 ovvero metri 5,0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2,0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la



Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

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. L'immobile non risulta agibile.

Accertamento di conformità con rilascio di concessione in sanatoria n. 8 del 21/02/2008. Sono presenti abusi su perfetazioni eliminabili o regolarizzabili con un accertamento di conformità di lieve entità. L'abuso può essere riassunto nell'utilizzo di una porzione della cantina dello scantinato come cucina con i vari allacci idrici corrispoindenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



Per la certificazione degli impianti elettrico, idrico e telefonico/dati, un tecnico abilitato/installatore può redigere la dichiarazione di rispondenza ai sensi del D. Lgs. 37/08 (Di.Ri).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione ed è agibile. Le fondazioni sono in cemento armato, le murature sono realizzate con mattoni laterizi tipo monoblocco portante in opera con malta cementizia e con pilastri. I solai del tipo misto, travetti e pignante e sovrastante caldana in cls. I tramezzi realizzati in laterizi dello spessore di cm 8 disposti di coltello in opera con malta cementizia. Gli intonaci con malta bastarda finiti al frattazzo fino. In tutti gli ambienti è presente una pavimentazione con piastrelle in monocottura antiscivolo. I bagni, l'angolo cottura del piano primo e quello dello scantinato sono rivestiti in gres. Gli infissi sono del tipo legno/Pvc fon vetrocamera di ottima fattura. Tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura semilavabile e le facciate esterne con pittura lavabile. Gli impianti presenti sono tutti sotto traccia e non sono dotati del certificato di conformità o della dichiarazione di rispondenza (Di.Ri) e comunque si trovano in discrete condizioni. Le tubazioni dei bagni sono in rame coibentato e collegati ai collettori dell'acqua calda e fredda. Le porte interne sono in legno massello. Nel cortile è presente lo spazio per parcheggiare e un'altra parte è utilizzata come svago e per allevare del pollame e conigli. Il terreno è di proprietà esclusiva.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Andrea Frius (CA) - Vico II Cagliari n. 11

TITOLARITÀ

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

- [redacted] Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]
[redacted]
[redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

il sig. [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [redacted] nato [redacted] C.F.: [redacted] dalla moglie e dai figli minorenni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano in essere sono nè vincoli e nè oneri condominiali.



PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie e dai figli minorenni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù gravanti sul bene pignorato

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 di mercato, 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 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Andrea Frius (CA) - Vico II Cagliari n. 11
L'immobile si trova all'ingresso del paese in prossimità della S.S. 387 che attraversa in due il paese. Il fabbricato articolato su vari livelli è composto al piano seminterrato/terra da due camere da letto, un bagno e da due cantine di cui una utilizzata come cucina. Al primo piano sono presenti un bagno ed un ingresso/soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite alcuni gradini di un ripostiglio si accede alla zona notte che è composta da 3 camere da letto e un bagno. La presenza dei parcheggi è discreta. Essendo la zona periferica non si ha la presenza di servizi vari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 382, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 384.776,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Fabbricato Civile Sant'Andrea Frius [CA] - Vico II Cagliari n. 11	274,84 mq	1.400,00 €/mq	€ 384.776,00	100,00	€ 384.776,00
Totale lotto:					€ 384.776,00



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

Cagliari, li 10/02/2016

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 32 Foto - Fotografie luoghi (Aggiornamento al 24/12/2014)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile (Aggiornamento al 10/02/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 10/02/2016)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 8/2008 - accertamento di conformità (Aggiornamento al 21/02/2008)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - allegati alla concessione in sanatoria n. 8 del 20/02/2008 (Aggiornamento al 20/02/2008)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene 1** - Fabbricato Civile ubicato a Sant'Andrea Frius (CA) - Vico Il Cagliari n. 11
L'immobile si trova all'ingresso del paese in prossimità della S.S. 387 che attraversa in due il paese. Il fabbricato articolato su vari livelli è composto al piano seminterrato/terra da due camere da letto, un bagno e da due cantine di cui una utilizzata come cucina. Al primo piano sono presenti un bagno ed un ingresso/soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite alcuni gradini di un ripostiglio si accede alla zona notte che è composta da 3 camere da letto e un bagno. La presenza dei parcheggi è discreta. Essendo la zona periferica non si ha la presenza di servizi vari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 382, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in zona urbanistica B sottozona B2 - Completamento residenziale recente e dalle norme di attuazione si stralcia Articolo 49 Zona omogenea B - Sottozona B2 Interessa la maggior estensione (32 ha ca.), totalmente o parzialmente edificata del centro abitato di Sant'Andrea Frius, nella quale risulta in genere sufficientemente definito il sistema viario e sono presenti le opere di urbanizzazione primaria. In tale contesto sono riconoscibili: Sottozona B2 di completamento residenziale recente Ampio settore (24,3 ha ca.) caratterizzato da edificazione realizzata secondo caratteristiche e tipologie derivanti dalla più recente normativa di attuazione del vigente Programma di Fabbricazione. In particolare tale sottozona, a differenza della precedente, evidenzia ampie aree non ancora interessate da edificazione. Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona. L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi. La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione. Destinazione In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano. Densità edilizia Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq. Altezza L'altezza massima di zona è di metri 8,00. Distacchi In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta. I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzera stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie. Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0. Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto. Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non



accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile. Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi. Tipologie Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno. Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici. Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti. Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio. Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2012 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Sant'Andrea Frius (CA) - Vico Il Cagliari n. 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 382, Categoria A7	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile si trova all'ingresso del paese in prossimità della S.S. 387 che attraversa in due il paese. Il fabbricato articolato su vari livelli è composto al piano seminterrato/terra da due camere da letto, un bagno e da due cantine di cui una utilizzata come cucina. Al primo piano sono presenti un bagno ed un ingresso/soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite alcuni gradini di un ripostiglio si accede alla zona notte che è composta da 3 camere da letto e un bagno. La presenza dei parcheggi è discreta. Essendo la zona periferica non si ha la presenza di servizi vari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

