

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cocco Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 10/08/2023, il sottoscritto Arch. Cocco Paola, con studio in Viale Europa, 55 - 07041 - Alghero (SS), email paolacoccoarchitetto@gmail.com, PEC paola.cocco@archiworldpec.it, Tel. 392 4191272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 14, piano T-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos; ha accesso direttamente dalla via Principessa Mafalda.

Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno e da qui sulla sinistra ad un sala, mentre sulla destra ad un soggiorno con annesso angolo cottura, dal quale si accede ad antibagno e bagno. Dal disimpegno di ingresso partono inoltre le scale che portano alla mansarda.

La mansarda è composta da tre stanze, adibite a camere da letto, da un bagno e un balcone coperto (loggia).

Il fabbricato è dotato di due split per la climatizzazione estiva e invernale, uno in cucina e uno nella camera da letto nel piano mansarda, e uno nel soggiorno al piano terra. E' presente inoltre una caldaia per l'acqua calda sanitaria del bagno della mansarda, e un boiler elettrico che gestisce la cucina e il bagno al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 14, piano T-1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Non esiste un elaborato planimetrico pertanto non si conoscono le unità confinanti.

Dalla planimetria catastale risulta che confini su un lato con proprietà **** Omissis **** è dall'altro con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	101,40 mq	1	101,40 mq	2,80 m	T
Sottotetto	52,00 mq	71,00 mq	0,40	28,40 mq	2,20 m	1
Loggia	8,10 mq	8,10 mq	0,40	3,24 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 28/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 214 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 333,00 Piano T-1
Dal 28/08/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 214 Categoria A6

		Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 240.000,00 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 11/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 214 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 240.000,00 Piano T-1
Dal 11/12/1995 al 08/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 214 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 240.000,00 Piano T-1
Dal 08/11/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 214 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano T-1

Si precisa che la rendita fino al 2001 è espressa in lire

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	214			A3	1	4,5 vani	100 mq	218,46 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale in quanto nello stato reale non è presente il muro sottoscala che si affaccia nel disimpegno tra antibagno e angolo cottura.

Prima di procedere al deposito della nuova, è necessario presentare una pratica edilizia così come specificato nella sezione regolarità edilizia.

La variazione catastale comporta il pagamento dei diritti tributari di 50€, ai quali va aggiunta la parcella del tecnico che si aggira intorno ai 500€.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo e necessita di opere di manutenzione ordinaria e in alcuni punti di manutenzione straordinaria. In particolare sono presenti delle infiltrazioni nella zona dell'angolo cottura, pertanto sono necessarie delle verifiche sull'impermeabilizzazione della copertura.

PARTI COMUNI

Bon sono presenti parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costruito in muratura portante e tramezzi in laterizio.
Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni (finestre e porta d'ingresso) in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio.

Gli impianti sono sottotraccia.

Pareti e solai sono intonacati e tinteggiati.

E' presente una caldaia per l'acqua calda sanitaria del bagno superiore e un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria del piano inferiore.

Sono presenti due pompe di calore aria-aria (monosplit) una per una delle camere del piano superiore e una per il soggiorno al piano inferiore, per le quali le macchine esterne sono posizionate nel terrazzo del piano superiore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva, per meri accordi verbali con l'esecutata e a titolo gratuito. A seguito di provvedimento del giudice, gli occupanti sono stati autorizzati a rimanere presso l'immobile mediante un corrispettivo monetario pari a 200 euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANIGA GIOVANNI	11/12/1995	125547	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	20/12/1995	15642	10483
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che è presente una convenzione edilizia con il Comune di Codrongianos, valida fino al 14/09/2025:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14781

Registro particolare n. 10201

Presentazione n. 16 del 27/09/2000

LA SIG.RA **** Omissis ****, AL FINE DI OTTENERE I CONTRIBUTI PREVISTI DALLA LEGGE N.179/92 E L'ESONERO DAL PAGAMENTO DELLA QUOTA PARTE(COSTO COSTRUZIONE) DEL CONTRIBUTO STABILITO DALL'ART.3 DELLA LEGGE 28.1.1977 N.10, SI E IMPEGNATO AD APPLICARE, ALL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO, I PREZZI DI VENDITA E CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI SECONDO I CRITERI STABILITI DALL'ART.6 E 7 DELLA PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA. GLI ATTI CHE STABILISCONO PREZZI DI VENDITA O DI LOCAZIONE SUPERIORI SONO NULLI. LA SIG.RA **** Omissis **** HA ACCETTATO INOLTRE LE SPECIFICHE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.5 DELLA CONVENZIONE CUI SI FA RINVIO. GLI OBBLIGHI, ONERI E VINCOLI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE, CHE HA DURATA DI VALIDITA DI ANNI 25(VENTICINQUE) SI TRASMETTONO AI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA NELLA PROPRIETA'DEI FABBRICATI.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 02/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Sorso il 08/08/2016
Reg. gen. 11200 - Reg. part. 1513
Quota: 1/1
Importo: € 197.800,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 98.900,00
Percentuale interessi: 2,10 %
Rogante: PORQUEDDU ANDREA
Data: 04/08/2016
N° repertorio: 19044/14856

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Sassari il 05/07/2023
Reg. gen. 12047 - Reg. part. 9024
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella zona omogenea A1, ovvero centro di antica e prima formazione, normata dagli artt. 4/8/9 delle NTA del PUC del Comune di Codrongianos e dal Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione.

Di seguito gli articoli delle NTA del PUC:

art. 4:

ZONE A - Vecchio centro

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

Articolo: 8 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come:

- negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche
- studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati
- magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili
- laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro
- attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo

Art. 9 - ZONE A - Vecchio centro

Sono consentiti interventi di risanamento conservativo, con una densità fondiaria e cubatura non superiore alla preesistente, computate senza tener conto delle sovrastrutture d'epoca recente prive di valore storico. Per le

nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio del comparto. Il Comune individua le zone ove, per le condizioni di degrado

del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rende opportuno il loro recupero mediante interventi rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostituzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

Dette zone potranno comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree nonché edifici da destinare ad attrezzature collettive.

Densità edilizia

Per gli interventi di risanamento conservativo la densità fondiaria non può superare quella preesistente. Per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare quello medio del comparto e può essere autorizzato con Concessione Edilizia.

Sempre per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, nel singolo lotto la densità edilizia potrà superare i 3,0 mc/mq solo a seguito di Piano Particolareggiato esteso - come minimo - all'intero isolato; che dovrà ricercare i volumi esistenti sui vari lotti, indicarvi le nuove densità edilizie ammissibili e verificare che con la loro adozione non si superi la densità edilizia media esistente del comparto.

Indice di copertura

La superficie coperta non può superare i 7/10 dell'area totale del lotto per le nuove costruzioni.

Altezza massima

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti.

Distanze tra i fabbricati

Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni il Comune può richiedere un allineamento, sul filo della costruzione che modifichi i limiti precedenti al fine di una regolarizzazione del tessuto viario; l'indice di fabbricabilità fondiario sarà tuttavia riferito alla primitiva estensione del lotto.

Per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti. Le nuove costruzioni, se non risulteranno in aderenza, dovranno distare dagli edifici circostanti di almeno m. 4

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

Interventi edilizi

Nella vigenza del piano particolareggiato, in ogni intervento, le tipologie, le aperture, le facciate, i colori ed i materiali dovranno essere quelli indicati nel P.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Codrongianos, di cui prot. n. 24 del 02/01/2024 è emerso che

l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 22/97

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.

A seguito di accesso agli atti di cui prot. n. 24 del 02/01/2024, reperito in data 23/01/2024 e di accesso presso i luoghi in data 19/10/2023 si può affermare che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultimo titolo abilitativo, ovvero la C.E. 38/01.

In particolare è stato demolito, o mai realizzato, il tramezzo di chiusura del corpo scala verso il disimpegno che collega antibagno e angolo cottura, ed è presente un bancone in muratura che divide la zona cottura dal resto della sala.

L'abusivismo pertanto potrebbe essere sanato secondo quanto disposto dall'art. 9 c. 7 della LR 11/2017 e dall'art. 15 c. 7 della LR 23/1985 e nel rispetto del D.lgs n. 42/2004 e del D.P.R. n. 31/2017, ovvero per interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di preventiva e necessaria comunicazione asseverata.

Ai fini dell'esito positivo della suddetta comunicazione, è necessario pagare una sanzione amministrativa di 500€. A questi costi si dovrà aggiungere la spesa del tecnico, che si aggira intorno ai 1.500€.

Oppure è possibile ripristinare lo stato dei luoghi.

Successivamente si potrà presentare richiesta per il rilascio dell'agibilità, non reperita, per la quale sono previsti i seguenti costi:

- dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e idrico: 700,00 €
- diritti comunali: circa 100,00 €
- pratica tecnico: 1.500,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Terratetto ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 14, piano T-1

Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos; ha accesso direttamente dalla via Principessa Mafalda. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno e da qui sulla sinistra ad un sala, mentre sulla destra ad un soggiorno con annesso angolo cottura, dal quale si accede ad antibagno e bagno. Dal disimpegno di ingresso partono inoltre le scale che portano alla mansarda. La mansarda è composta da tre stanze, adibite a camere da letto, da un bagno e un balcone coperto (loggia). Il fabbricato è dotato di due split per la climatizzazione estiva e invernale, uno in cucina e uno nella camera da letto nel piano mansarda, e uno nel soggiorno al piano terra. E' presente inoltre una caldaia per l'acqua calda sanitaria del bagno della mansarda, e un boiler elettrico che gestisce la cucina e il bagno al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 214, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 105.101,60

Per arrivare all'importo stabilito di 760,00 €/mq sono stati utilizzati differenti metodologie:

1. Comparazione diretta

La valutazione dei cespiti è stata effettuata per confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e ubicati nella zona di interesse, da cui è emerso che il valore medio è pari a 700,00 €/mq.

E' stato poi calcolato il coefficiente di merito che viene individuato in 1,00 viste le caratteristiche qualitative e quantitative.

Si è fatto quindi riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari. Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale definisce la formula matematica:

Valore di mercato (V) = Superficie commerciale (SuC) * Quotazione al metro quadro (Q) * Coefficienti di merito (CoM)

$$V = 133,04 * 950,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 126.388,00 \text{ €}$$

$$\text{valore unitario finale €/mq} = 950,00 \text{ €/mq}$$

2. Valore OMI

Si è fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità, in quanto semestralmente monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche. L'agenzia delle Entrate propone per le abitazioni civili con uno stato conservativo

normale, nel Comune di Codrongianos, un range di valori che varia in base alla zona OMI.

La zona OMI di riferimento è la B1 (Centrale/CENTRO URBANO) che, per le abitazioni di tipo economico A/3, ha un valore compreso tra 650 €/mq e 850 €/mq.

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie e nel caso in oggetto è pari a 0,30

K2 dipende dal livello di Piano, in questa situazione pari a 0,40

Nel caso in esame si avrà quindi: $K1=0,30$ $K2=0,40$ $K=0,38$ $C=1,000$ Valore normale unitario OMI = 676,00 € Coefficiente riduttivo OMI = 1,000 Valor corretto OMI = 676,00 €

3. Valore medio di mercato

Sempre facendo riferimento ai valori OMI, e prendendo questa volta il valore medio pari a $(650 + 850) / 2 = 750$ €/mq e facendo sempre riferimento alla formula Valore di mercato

$(V) = \text{Superficie commerciale (SuC)} * \text{Quotazione al metro quadro (Q)} * \text{Coefficienti di merito (CoM)}$

Abbiamo che il valore medio di mercato è pari a $V = 133,04 \text{ mq} * 750,00 \text{ €/mq} * 1,00 = 99.780,00 \text{ €}$

valore unitario finale €/mq = 750,00 €/mq

Facendo quindi una media tra i tre valori ottenuti abbiamo che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 792 €/mq che viene arrotondato a 790€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 14, piano T-1	133,04 mq	790,00 €/mq	€ 105.101,60	100,00%	€ 105.101,60
				Valore di stima:	€ 105.101,60

Valore di stima: € 105.101,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2601,60	€
Stato d'uso e di manutenzione	2500,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

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.

Alghero, li 14/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cocco Paola

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegati alla C.E.
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 14, piano T-1

Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos; ha accesso direttamente dalla via Principessa Mafalda. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno e da qui sulla sinistra ad un sala, mentre sulla destra ad un soggiorno con annesso angolo cottura, dal quale si accede ad antibagno e bagno. Dal disimpegno di ingresso partono inoltre le scale che portano alla mansarda. La mansarda è composta da tre stanze, adibite a camere da letto, da un bagno e un balcone coperto (loggia). Il fabbricato è dotato di due split per la climatizzazione estiva e invernale, uno in cucina e uno nella camera da letto nel piano mansarda, e uno nel soggiorno al piano terra. E' presente inoltre una caldaia per l'acqua calda sanitaria del bagno della mansarda, e un boiler elettrico che gestisce la cucina e il bagno al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 214, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona omogenea A1, ovvero centro di antica e prima formazione, normata dagli artt. 4/8/9 delle NTA del PUC del Comune di Codrongianos e dal Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione. Di seguito gli articoli delle NTA del PUC: art. 4: ZONE A - Vecchio centro Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Articolo: 8 - Destinazioni d'uso delle aree Le aree appartenenti alle zone A-B-C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. Possono altresì accogliere fabbricati per funzioni accessorie ed integrative, come: - negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane ed artistiche - studi professionali e commerciali, uffici pubblici e privati - magazzini (con esclusione di capannoni), depositi e simili - laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro - attrezzature per il tempo libero, la cultura, lo spettacolo Art. 9 - ZONE A - Vecchio centro Sono consentiti interventi di risanamento conservativo, con una densità fondiaria e cubatura non superiore alla preesistente, computate senza tener conto delle sovrastrutture d'epoca recente prive di valore storico. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio del comparto. Il Comune individua le zone ove, per le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rende opportuno il loro recupero mediante interventi rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostituzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Dette zone potranno comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree nonché edifici da destinare ad attrezzature collettive. Densità edilizia Per gli interventi di risanamento conservativo la densità fondiaria non può superare quella preesistente. Per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare quello medio del comparto e può essere autorizzato con Concessione Edilizia. Sempre per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni, nel singolo lotto la densità edilizia potrà superare i 3,0 mc/mq solo a seguito di Piano Particolareggiato esteso - come minimo - all'intero isolato; che dovrà ricercare i volumi esistenti sui vari lotti, indicarvi le nuove densità edilizie ammissibili e verificare che con la loro adozione non si superi la densità edilizia media esistente del comparto. Indice di copertura La superficie coperta non può superare i 7/10 dell'area totale del lotto per le nuove costruzioni. Altezza massima Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti. Distanze tra i fabbricati Per le ricostruzioni e le nuove costruzioni il Comune può richiedere un allineamento, sul filo della costruzione che modifichi i limiti precedenti al fine di una regolarizzazione del tessuto viario; l'indice di fabbricabilità

fondario sarà tuttavia riferito alla primitiva estensione del lotto. Per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti. Le nuove costruzioni, se non risulteranno in aderenza, dovranno distare dagli edifici circostanti di almeno m. 4 Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo del Codice Civile. Interventi edilizi Nella vigenza del piano particolareggiato, in ogni intervento, le tipologie, le aperture, le facciate, i colori ed i materiali dovranno essere quelli indicati nel P.P.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Codrongianos (SS) - Via Principessa Mafalda 14, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 214, Categoria A3	Superficie	133,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo e necessita di opere di manutenzione ordinaria e in alcuni punti di manutenzione straordinaria. In particolare sono presenti delle infiltrazioni nella zona dell'angolo cottura, pertanto sono necessarie delle verifiche sull'impermeabilizzazione della copertura.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è situato all'interno del Comune di Codrongianos; ha accesso direttamente dalla via Principessa Mafalda. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno e da qui sulla sinistra ad un sala, mentre sulla destra ad un soggiorno con annesso angolo cottura, dal quale si accede ad antibagno e bagno. Dal disimpegno di ingresso partono inoltre le scale che portano alla mansarda. La mansarda è composta da tre stanze, adibite a camere da letto, da un bagno e un balcone coperto (loggia). Il fabbricato è dotato di due split per la climatizzazione estiva e invernale, uno in cucina e uno nella camera da letto nel piano mansarda, e uno nel soggiorno al piano terra. E' presente inoltre una caldaia per l'acqua calda sanitaria del bagno della mansarda, e un boiler elettrico che gestisce la cucina e il bagno al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 05/07/2023

Reg. gen. 12047 - Reg. part. 9024

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura