
TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto, Ing. Conchedda Antonio, nel Fallimento n. 7/2012



Partita IVA:

Via

07035 - Sedini (SS)

Codice fiscale: Nato a il



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Procedimento 7/2012	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 21/12/2020, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva incaricato per la stima di beni immobili registrati nel n. 7/2012 e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sedini (SS) - Via Sole 3

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è una villetta singola con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica, più precisamente in via Sole snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto.

Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della Regione Sardegna da e per la città di Sedini.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano seminterrato: cantina, garage, magazzino, deposito, vano scala;
- Piano terra: ingresso, sala, soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, vano scala, 2 verande;
- Piano primo: terrazza-lastrico solare;

Si precisa che l'intero piano seminterrato risulta internamente edificata al grezzo.

Completa la proprietà un'area cortilizia che circonda sui 4 lati il fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sedini (SS) - Via Sole 3

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a il



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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

NORD: PART. 1484;
EST: PART. 1493;
SUD: Via Sole;
OVEST: PART. 1492

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	2,70 m	T
Veranda	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,70 m	T
Cortile	131,00 mq	131,00 mq	0,10	13,10 mq	0,00 m	T
Cantina	116,00 mq	144,00 mq	0,50	72,00 mq	2,70 m	S1
Terrazza	46,50 mq	46,50 mq	0,10	4,65 mq	0,00 m	1
Veranda	16,00 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq	2,70 m	T
Cortile	255,00 mq	255,00 mq	0,02	5,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				234,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 18/04/2007 al 17/04/2008	nato a C.F. , Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1508, Zc. 1 Categoria F3 Superficie catastale 195 mq Piano T-S1
Dal 17/04/2008 al 27/06/2013	nata a il , C.F. , Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1508, Zc. 1 Categoria F3 Superficie catastale 195 mq Piano T-S1
Dal 27/06/2013 al 09/11/2015	nata a il , C.F. , Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1508, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 22/01/2021	nata a il , C.F. , Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 1508, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 195 mq Rendita € 340,86 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	1508	1	1	A3	2	6	195 mq	340,86 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Piano Seminterrato: non risultano rappresentate in pln catastale le tramezzature interne che dividono i vari ambienti;
- Piano Terra: modifiche prospettiche consistenti nel riposizionamento di una superficie finestrata nel vano scala; ampliamento volumetrico del vano disimpegno che è andato ad occupare parte della veranda;
- Piano Primo: La terrazza allo stato reale dei luoghi presenta sagoma e superficie inferiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;

Il piano terra presenta altezza interna rilevata a metro laser pari a 2.80 m a differenza dei 2.70 m riportato in pln catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale DOCFA a seguito di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto depositato in catasto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sedini al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STATO CONSERVATIVO

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata parzialmente con muratura portante cls è parzialmente in travi-pilastro in c.a.;
- Solaio di copertura realizzato a tetto piano in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante e mattonelle di gres porcellanato;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Rivestimenti esterni realizzati in lastre di pietra naturale e granito;
- Tinteggiature interne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Tinteggiature esterne non presenti;
- Pavimentazione realizzata in mattonelle di gres porcellanato;
- Infissi interni realizzati in legno tamburato;
- Infissi esterni realizzati in legno con vetrocamera completi di persiane esterne in alluminio;
- Porta d'ingresso realizzata in legno completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico ed elettrico realizzati entro traccia;
- ACS prodotta da scaldabagno elettrico e caldaia a gasolio;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento di tipo autonomo funzionante con caldaia a gasolio e sistema radiante del tipo radiatori in alluminio e funcoil a parete;

L'immobile presenta finiture di buona qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. .

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1992 al 17/04/2008	nato a il _____, Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/1992	96066	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/12/1992	14943	10046
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2008 al 15/05/2014	nata a il _____, Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Castelli Eugenio	17/04/2008	137928	34678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/05/2008	7334	4922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2014 al 25/01/2022	nato a il _____, Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/ P.IVA:	Sentenza - Inefficacia relativa art. 2901 C.C.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Sassari	15/05/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	21/10/2019	15295	1565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari aggiornate al 17/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 18/12/1992 - Registro Particolare 10046 Registro Generale 14943
Pubblico ufficiale MANIGA GIOVANNI Repertorio 96066 del 10/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/05/2008 - Registro Particolare 4922 Registro Generale 7334
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 137928/34678 del 17/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1565 del 21/10/2019 (INEFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

3. TRASCRIZIONE del 29/04/2013 - Registro Particolare 4242 Registro Generale 6087
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 3652 del 02/04/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.U.C. del Comune di Sedini, l'immobile ricade in zona urbanistica C1.1.3 con le seguenti norme:
ART. 104

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C)

AMBITI DI NUOVO INTERVENTO

1 - Le zone residenziali classificate come zone C, sono:

a - le espansioni recenti di tipo già pianificato dell'aggregato urbano a partire dal 1985 (C1);

b - le aree, attualmente prive di opere di urbanizzazione, destinate alla nuova edificazione residenziale per effetto del fabbisogno abitativo, aree in parte confermate dalle precedenti pianificazioni e in parte di nuova individuazione per rispondere ad esigenze insediative motivate (C3).

2 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano, nonché le espansioni recenti dell'edificato urbano.

3 - Queste zone sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., piano di zona), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati singoli permessi di costruire.

4 - Nelle zone C, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito delle indicazioni grafiche risultanti dalla cartografia del P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal P.U.C.

5 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C. e delle aree a destinazione pubblica, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dall'A.C.

6 - E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti, purchè essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione, purchè la loro cubatura sia computata nel P. di L.

7 - E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le superfici dei lotti e le altre indicazioni grafiche del P. di L.

8 - Nelle zone C è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e le aree di standards.

9. Il numero degli abitanti insediabili va calcolato con il parametro di 150 mc/ab, sulla base delle

analisi effettuate.

10. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite:

- 70% per la residenza;
- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10% per servizi pubblici.

11. Le zone residenziali di espansione C sono suddivise in due sottozone C1 e C3, a sua volta divise in comparti:

C1.1: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente);

C1.2: zone residenziali già convenzionate;

C1.3: zone residenziali con PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (PRU) vigente (ex L.R. n° 23/'85), nella zona di Tre Muntiggi - S. Giagu.

C3: zone residenziali d'espansione in programma.

12. I comparti di zona omogenea C devono essere convenzionati entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del P.U.C.

Trascorso tale termine l'A.C. procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche attuative di perequazione urbanistica.

13. Incrementi volumetrici

Al fine di portare avanti politiche di edilizia sociale (social housing), qualora i lottizzanti si impegnino, all'atto della convenzione, alla cessione all'A.C. di standard aggiuntivi nella misura minima di ulteriori 4 mq/ab, in attuazione dei commi 258 e 259 della legge n° 244/2007 (Finanziaria nazionale 2008), consistenti in aree di servizi che siano eccedenti la dotazione minima di cui al D.A. n° 2266/U/83, verrà consentito un "surplus" di capacità edificatoria nella misura massima del 30% rispetto all'indice di fabbricabilità territoriale indicato.

14. Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali.

15. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI.

16. Norme per i parcheggi privati valide per tutte le zone C.

a) Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

b) Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti all'aprile 2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

c) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

d) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

e) Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi a e b, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C.

Sottozona C1.1 (PEEP)

1. E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato nella sua versione attualmente vigente, con delibera di C.C. n° 23 del 28.04.1995, divenuta esecutiva (variante n° 3, senza modifiche degli standards).

2. Devono essere rispettate le norme già approvate per il suddetto piano attuativo. In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

3. E' ammessa la realizzazione di strutture socio-assistenziali d10.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile è stato oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n°24 rilasciata dal comune di Sedini in data 10/10/1995;
- C.E. in sanatoria n° 20/99 rilasciata dal comune di Sedini in data 12/0/2000;

Non risulta presente presso gli archivi del Comune di Sedini, documentazione attestante presentazione/rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.



Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Piano Seminterrato: non risulta realizzato il servizio igienico con relativa tramezzature ed impianti tecnologici;
- Piano Terra: modifiche prospettiche consistenti nel riposizionamento di una superficie finestrata nel vano scala; ampliamento volumetrico del vano disimpegno che è andato ad occupare parte della veranda;
- Piano Primo: La terrazza allo stato reale dei luoghi presenta sagoma e superficie inferiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;

Il piano terra presenta altezza interna rilevata a metro laser pari a 2.80 m a differenza dei 2.70 m riportato in pln catastale.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita di presentazione di pratica autorizzativa comunale, al fine di riallineare lo stato reale dei luoghi con quanto autorizzato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sedini (SS) - Via Sole 3
Oggetto della presente perizia è una villetta singola con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica, più precisamente in via Sole snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati

multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sedini. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, garage, magazzino, deposito, vano scala; -Piano terra: ingresso, sala, soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, vano scala, 2 verande; -Piano primo: terrazza-lastrico solare; Si precisa che l'intero piano seminterrato risulta internamente edificata al grezzo. Completa la proprietà un'area cortilizia che circonda sui 4 lati il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1508, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 234.950,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso abitazione aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 900,00 e i 1.100,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.000,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino delle sopracitate difformità. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 3.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sedini (SS) - Via Sole 3	234,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 234.950,00	100,00%	€ 234.950,00
				Valore di stima:	€ 234.950,00

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

Sassari, li 25/01/2022


L'Esperto
Ing. Conchedda Antonio


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI LOTTO :

- Allegato 1 – Planimetria catastale CT Foglio 75 Mapp. 1508
- Allegato 2 - Visura storica CF Foglio 75 Mapp. 1508 (soppressa)
- Allegato 3 – Visura storica CF Foglio 75 Mapp. 1508 Sub 1
- Allegato 4 - Planimetria catastale CF Foglio 75 Mapp. 1508 Sub 1
- Allegato 5 – Elaborato planimetrico CF Foglio 75 Mapp. 1508
- Allegato 6 – Elenco formalità Mapp.1508
- Allegato 7 - Elenco formalità Mapp.1508 Sub 1
- Allegato 8 – Elenco delle formalità Mapp. 1199 (terreno)
- Allegato 9 – Trascrizione 18.12.1992 (terreno)
- Allegato 10 – Trascrizione 05.05.2008
- Allegato 11 - Trascrizione 29.04.2013
- Allegato 12 – Stralcio PUC Comune di Sedini
- Allegato 13 - Norme di Attuazione PUC Comune di Sedini
- Allegato 14 – Carta dei Piani Attuativi PUC Comune di Sedini
- Allegato 15 – Sentenza annullamento Atto
- Allegato 16 - Concessione Edilizia 24 del 29.02.1996
- Allegato 17 – Concessione Edilizia a Sanatoria 20 del 12.05.2000
- Allegato 18 - Tav. 1 C.E. 20 del 12.05.2000
- Allegato 19 - Tav. 2 C.E. 20 del 12.05.2000
- Allegato 20 - Tav. 3 C.E. 20 del 12.05.2000
- Allegato 21 - Tav. 4 C.E. 20 del 12.05.2000
- Allegato 22 - Tav. 5 C.E. 20 del 12.05.2000
- Allegato 23 - Documentazione fotografica fallimento 7-2012 - Sedini -



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sedini (SS) - Via Sole 3

Oggetto della presente perizia è una villetta singola con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica, più precisamente in via Sole snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sedini. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, garage, magazzino, deposito, vano scala; -Piano terra: ingresso, sala, soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, vano scala, 2 verande; -Piano primo: terrazza-lastrico solare; Si precisa che l'intero piano seminterrato risulta internamente edificata al grezzo. Completa la proprietà un'area cortilizia che circonda sui 4 lati il fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1508, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal P.U.C. del Comune di Sedini, l'immobile ricade in zona urbanistica C1.1.3 con le seguenti norme: ART. 104 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (zone C) AMBITI DI NUOVO INTERVENTO 1 - Le zone residenziali classificate come zone C, sono: a - le espansioni recenti di tipo già pianificato dell'aggregato urbano a partire dal 1985 (C1); b - le aree, attualmente prive di opere di urbanizzazione, destinate alla nuova edificazione residenziale per effetto del fabbisogno abitativo, aree in parte confermate dalle precedenti pianificazioni e in parte di nuova individuazione per rispondere ad esigenze insediative motivate (C3). 2 - Le zone residenziali di espansione sono quelle prive opere di urbanizzazione e destinate dal P.U.C. all'espansione dell'aggregato urbano, nonché le espansioni recenti dell'edificato urbano. 3 - Queste zone sono sempre oggetto di intervento urbanistico preventivo (P. di L., piano di zona), sulla base del quale potranno, poi, essere rilasciati singoli permessi di costruire. 4 - Nelle zone C, l'edificazione avviene sulla base di un piano attuativo, che deve essere redatto nell'ambito delle indicazioni grafiche risultanti dalla cartografia del P.U.C., nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e della posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica, se individuati dal P.U.C. 5 - L'eventuale indicazione cartografica della rete viaria, interna alla zona C individuata dal P.U.C. e delle aree a destinazione pubblica, è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità. In sede di P. di L., tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e configurazione, purchè venga accettata dall'A.C. 6 - E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti, purchè essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione, purchè la loro cubatura sia computata nel P. di L. 7 - E' fatto divieto di procedere a qualsiasi titolo a frazionamenti, prima della approvazione del piano attuativo. Dopo tale approvazione, i frazionamenti dovranno rispettare le superfici dei lotti e le altre indicazioni grafiche del P. di L. 8 - Nelle zone C è possibile, previa delibera di C.C., variare la tipologia edilizia, il tipo, la forma ed il numero dei lotti, purchè non si modifichi la viabilità e le aree di standards. 9. Il numero degli abitanti insediabili va calcolato con il parametro di 150 mc/ab, sulla base delle analisi effettuate. 10. Le volumetrie edificabili devono essere così ripartite: - 70% per la residenza; - 20% per servizi

strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondarie di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; - 10% per servizi pubblici. 11. Le zone residenziali di espansione C sono suddivise in due sottozone C1 e C3, a sua volta divise in comparti: C1.1: zone residenziali pubbliche (P.E.E.P. - 167, vigente); C1.2: zone residenziali già convenzionate; C1.3: zone residenziali con PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO (PRU) vigente (ex L.R. n° 23/'85), nella zona di Tre Muntiggi - S. Giagu. C3: zone residenziali d'espansione in programma. 12. I comparti di zona omogenea C devono essere convenzionati entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del P.U.C. Trascorso tale termine l'A.C. procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche attuative di perequazione urbanistica. 13. Incrementi volumetrici Al fine di portare avanti politiche di edilizia sociale (social housing), qualora i lottizzanti si impegnino, all'atto della convenzione, alla cessione all'A.C. di standard aggiuntivi nella misura minima di ulteriori 4 mq/ab, in attuazione dei commi 258 e 259 della legge n° 244/2007 (Finanziaria nazionale 2008), consistenti in aree di servizi che siano eccedenti la dotazione minima di cui al D.A. n° 2266/U/83, verrà consentito un "surplus" di capacità edificatoria nella misura massima del 30% rispetto all'indice di fabbricabilità territoriale indicato. 14. Deve essere rispettato l'art. 8 del D.A. n° 2266/U/83 per gli insediamenti commerciali e direzionali. 15. In presenza di area soggetta a pericolosità Hi o Hg, si richiama il rispetto delle norme del successivo art. 154 di recepimento delle N.A. del PAI. 16. Norme per i parcheggi privati valide per tutte le zone C. a) Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. b) Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti all'aprile 2015, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore ad uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria. c) Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo. d) Lo stallo deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri. e) Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi a e b, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del C.C. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del C.C. Sottozona C1.1 (PEEP) 1. E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato nella sua versione attualmente vigente, con delibera di C.C. n° 23 del 28.04.1995, divenuta esecutiva (variante n° 3, senza modifiche degli standards). 2. Devono essere rispettate le norme già approvate per il suddetto piano attuativo. In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U. 3. E' ammessa la realizzazione di strutture socio-assistenziali d10.

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 7/2012



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sedini (SS) - Via Sole 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1508, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	234,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in buono stato manutenzione e conservazione complessivo.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è una villetta singola con sviluppo su 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ubicata all'interno del perimetro urbano dell'abitato del Comune di Sedini, in posizione semiperiferica, più precisamente in via Sole snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano adibiti ad uso residenziale del tutto simili al bene in oggetto. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. Il cespite ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Discreti i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sedini. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano seminterrato: cantina, garage, magazzino, deposito, vano scala; -Piano terra: ingresso, sala, soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, vano scala, 2 verande; -Piano primo: terrazza-lastrico solare; Si precisa che l'intero piano seminterrato risulta internamente edificata al grezzo. Completa la proprietà un'area cortilizia che circonda sui 4 lati il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

