

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Uda Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2023 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Precisioni .....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Dati Catastali .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto .....	8
Titolarità .....	8
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 28/03/2024, il sottoscritto Ing. Uda Emanuela, con studio in Via Paracelso, 5 - 09131 - Cagliari (CA), email emanuelauda@yahoo.it, PEC emanuela.uda@ingpec.eu, Tel. 3496540463, Fax 070 521946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuxis (SU) - Località IS AIOS s.n.c (Coord. Geografiche: 39.175384376547086, 8.727375501367703)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2015 al 14/11/2022	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/06/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/11/2022 al 27/01/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Demetrio Maltese	14/11/2022	360	125



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CAGLIARI (CA)	02/12/2022	39344	29256
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio territoriale atti pubblici di Milano-DP II	01/12/2022	124284	1T

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

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
 Iscritto a Cagliari il 03/08/2016  
 Reg. gen. 22432 - Reg. part. 3004  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 198.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 132.000,00  
 Interessi: € 66.000,00  
 Percentuale interessi: 1,50 %  
 Rogante: MOLITERNI VITO  
 Data: 29/07/2016  
 N° repertorio: 828  
 N° raccolta: 674

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
 Trascritto a Cagliari il 27/10/2023  
 Reg. gen. 35126 - Reg. part. 26541  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Omissis \*\*\*\*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

**ASTE GIUDIZIARIE** DESCRIZIONE

**CONFINI**

L'unità immobiliare in corpo con il cortile, da nord, in senso orario =mappali 1120, 7, 1278, 1277 e 1276.

**ASTE GIUDIZIARIE** CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	86,70 mq	107,91 mq	0,50	53,95 mq	2,40 m	S1
Abitazione	70,76 mq	80,37 mq	1	80,37 mq	2,80 m	T
Veranda	23,78 mq	11,48 mq	0,40	4,59 mq	2,80 m	T
Abitazione	70,54 mq	80,37 mq	1	80,37 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	10,32 mq	11,25 mq	0,25	2,81 mq	0,00 m	1
Cortile	1107,92 mq	1107,92 mq	0,05	55,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>277,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>277,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile internamente è in uno stato conservativo discreto ai piano terra e primo, il piano scantinato è da intonacare tinteggiare e pavimentare, così come le facciate che in alcune parti necessitano di nuova intonacatura e di tinteggiatura.

**PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

**DATI CATASTALI**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1590			A2	5	9	246	534,53	S1-T-1	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2015 al 25/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1590 Categoria F
Dal 25/06/2015 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1590 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 246 Rendita € 534,53 Piano S1-T-1
Dal 14/11/2022 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1590 Categoria A2, Cons. 9 Superficie catastale 246 Rendita € 534,53 Piano S1-T-1
Dal 10/05/2025 al 25/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1590 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 534,53 Piano S1-T-1

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona B completamente residenziale

Si considerano zone di completamente residenziale le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

L'attuale edificazione, mista nei caratteri edilizi ed eterogenea per le altezze, richiede uno studio corretto del disegno urbano, con particolare riguardo per i settori non ancora conclusi.

A tal fine si prescrivono interventi che, nel rispetto dei limiti di densità edilizia dell'art. 4 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. del 20.12.1983 n. 2266/ U, consentano una edificazione fondiaria che non superi i 3 mc/mq. Dove sia possibile un piano attuativo di iniziativa comunale, esteso ad un intero isolato, detto indice potrà raggiungere, al massimo, il valore di 5 mc/mq. In caso di demolizioni di fabbricati esistenti la cui superficie e coperta è superiore al 75% della superficie del lotto, ne è consentita la ricostruzione con la stessa superficie coperta, mentre i volumi non dovranno superare quelli consentiti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario.

La costruzione degli edifici e' libera nella composizione, ma deve rispettare le seguenti prescrizioni:le costruzioni possono sorgere a filo stradale se esiste un allineamento costituito da fabbricati esistenti o in arretramento di almeno m 4,00 dal ciglio bitumato negli altri casi.

Lungo la SS n' 293 dovra' essere rispettata, dove non esista gia' un allineamento definito , la distanza di 15 m dall 'asse stradale. Ove le costruzioni sorgano in arretramento, la continuit  lineare sul filo stradale dovra' essere assicurata da una recinzione a giorno. Lo spazio restante tra il fabbricato e la strada, a seguito di arretramento , dovra essere sistemato e mantenuto le costruzioni. possono sorgere sui confini o a una distanza da essi di m 4,00.Quando sul confine esista gia' un fabbricato, le costruzioni possono sorgere in aderenza col fabbricato esistente o a una distanza da esso di m 8,00.

Nel rispetto delle norme del Codice Civile la costruzione di edifici in aderenza e' consentita. In tal caso il comune potra' imporre l 'organico inserimento del l'opera in progetto nel contesto dei fabbricati esistenti. La densita' fondiaria massima per le nuove costruzioni non potra' superare i 3 mc/mq. Per gli interventi di risanamento conservativo e per altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, la densita' fondiaria potra' superare i 3 mc/mq , ma dovra' risultare contenuta in quella preesistente, computata senza tener conto di eventuali sovrastrutture recenti, prive di valore tradizionale o ambientale. L'altezza massima (come prevista dal l'art. 36 del Regolamento Edilizio) dei corpi di fabbricato previsti a filo stradale o in arretramento da esso, non puo' superare il valore di m 8,00. Detta altezza non deve comunque superare la distanza esistente con gli altri fabbricati. La superficie coperta non deve superare il 75% della superficie del lotto.E' prescritta in m 8,00 la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' fatta salva la possibilita' di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano gia' definito. Nel le zone inedificate o risultanti libere in seguito'a demolizione, contenute in un tessuto urbano gia' definito o consolidato, che si estende sul fronte strada o in profondita' per una lunghezza inferiore a m 20, nel caso di impossibilita' di costruire in aderenza qual ora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell 'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune puo' consentire la riduzione delle distanze , nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche - dei fabbricati esistenti , e' consentita l 'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate purch  nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Ogni costruzione dovra' prevedere apposite aree entro il lotto per il parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. I cortili e tutti gli spazi edificati e non destinati a parcheggi o devono essere sistemati e mantenuti a giardino. Le zone Bl (Nuxis e frazioni ) e B3 (vecchio nucleo di Nuxis) sono soggette a Concessione diretta.Le zone classificate B2, nelle quali sono gia' state eseguite le principali opere di urbanizzazione primaria , nonostante presentino una edificazione inferiore rispetto alle zone Bl , sono soggette a Concessione diretta.

## REGOLARIT  EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n  47/1985. La costruzione non   antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile   stato realizzato secondo la concessione edilizia n.28/1994 rilasciata in data 02/01/1995 e relativa alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale.

Successivamente   stato rilasciato il Permesso di Costruzione n.02/2016 in Accertamento di Conformit  rilasciato il 04/07/2016

Il Certificato di Agibilit  n.1/2016   stato rilasciato il 06/07/2016

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformit **

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le misurazioni effettuate con apposito rilievo possono essere suscettibili di alcune variazioni dovute alla presenza nell'immobile di attrezzature, mobili ed arredi fissi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione è buona in quanto è libera sui 4 lati, l'ingresso e la cucina al piano terra rialzato e una camera al piano primo sono esposte a Nord ovest, due verande a est, il soggiorno al piano terra rialzato con lo studio e i bagni a sud ovest idem per quanto riguarda le camere sopra tali vani.

Le fondazioni sono in c.a., la struttura in c.a. con tamponature in laterizio, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate con finitura in tegole. E' presente un piano seminterrato al rustico mancano intonaci tinteggiature e pavimentazioni. Al piano terra i pavimenti sono in gres porcellanato e in cotto, al piano primo i pavimenti sono in legno parquet, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica del tipo maioliche, l'immobile è intonacato con intonaci tradizionali e tinteggiato solo internamente, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne in legno.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, è presente inoltre una stufa a legna, tutti gli impianti sono sotto traccia. Il bagno al piano terra è composto da doccia, lavabo, bidet e WC, quello del piano primo da lavabo, bidet, WC e vasca. La scala interna è rivestita in legno.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuxis (SU) - Località IS AIOS s.n.c

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/5)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ## [REDACTED] (ex moglie dell'esecutato, comproprietaria ed esegutata)

e dalla figlia [REDACTED] anch'essa comproprietaria ed esegutata dell'immobile.##

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## 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 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 Nuxis (SU) - Località IS AIOS s.n.c  
Villetta indipendente per civile abitazione ubicata a Nuxis(SU) in località IS AIOS s.n.c composta da piano scantinato, piano terra e primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1590, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (4/5), Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 166.494,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nuxis (SU) - Località IS AIOS s.n.c	277,49 mq	600,00 €/mq	€ 166.494,00	100,00	€ 166.494,00
				Valore di stima:	€ 166.494,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Cagliari, li 23/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Uda Emanuela

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato n.7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato n.1 (Aggiornamento al 23/06/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato n.9
- ✓ N° 1 Foto - Allegato n.8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato n.2 (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.10
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato n.3 (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.11
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.4 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.12





✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato n.5

✓ N° 1 Google maps - Allegato n.6



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nuxis (SU) - Località IS AIOS s.n.c

Villetta indipendente per civile abitazione ubicata a Nuxis(SU) in località IS AIOS s.n.c composta da piano scantinato, piano terra e primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1590, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (4/5), Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona B completamente residenziale Si considerano zone di completamento residenziale le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. L'attuale edificazione, mista nei caratteri edilizi ed eterogenea per le altezze, richiede uno studio corretto del disegno urbano, con particolare riguardo per i settori non ancora conclusi . A tal fine si prescrivono interventi che, nel rispetto dei limiti di densita' edilizia dell'art. 4 del· Decreto dell'Assessore degli Enti Locali , Finanze e Urbanistica della R.A.S. del 20.12.1983 n. 2266/ U , consentano una edificazione fondiaria che non superi i 3 mc/mq.Dove sia possibile un piano attuativo di iniziativa comunale, esteso ad un intero isolato, detto indice potra' raggiungere, al massimo, il valore di 5 mc/mq. In caso di demolizioni di fabbricati esistenti la cui superfici e coperta e' superiore al 75% del la superficie del lotto, ne e' consentita la ricostruzione con la stessa superficie coperta, mentre i volumi non dovranno superare quelli consentiti nel rispetto del l'indice di fabbricabilita' fondiario. La costruzione degli edifici e' libera nella composizione, ma deve rispettare le seguenti prescrizioni:le costruzioni possono sorgere a filo stradale se esiste un allineamento costituito da fabbricati· esistenti o in arretramento di almeno m 4,00 dal ciglio bitumato negli altri casi. Lungo la SS n' 293 dovra' essere rispettata, dove non esista gia' un allineamento definito , la distanza di 15 m dall 'asse stradale. Ove le costruzioni sorgano in arretramento, la continuita' lineare sul filo stradale dovra' essere assicurata da una recinzione a giorno. Lo spazio restante tra il fabbricato e la strada, a seguito di arretramento , dovra essere sistemato e mantenuto le costruzioni. possono sorgere sui confini o a una distanza da essi di m 4,00.Quando sul confine esista gia' un fabbricato, le costruzioni possono sorgere in aderenza col fabbricato esistente o a una distanza da esso di m 8,00. Nel rispetto delle norme del Codice Civile la costruzione di edifici in aderenza e' consentita. In tal caso il comune potra' imporre l'organico inserimento del l'opera in progetto nel contesto dei fabbricati esistenti. La densita' fondiaria massima per le nuove costruzioni non potra' superare i 3 mc/mq. Per gli interventi di risanamento conservativo e per altre trasformazioni conservative, volte al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, la densita' fondiaria potra' superare i 3 mc/mq , ma dovra' risultare contenuta in quella preesistente, computata senza tener conto di eventuali sovrastrutture recenti, prive di valore tradizionale o ambientale. L'altezza massima (come prevista dal l'art. 36 del Regolamento Edilizio) dei corpi di fabbricato previsti a filo stradale o in arretramento da esso, non puo' superare il valore di m 8,00. Detta altezza non deve comunque superare la distanza esistente con gli altri fabbricati. La superficie coperta non deve superare i l 75% della superficie del lotto.E' prescritta in m 8,00 la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' fatta salva la possibilita' di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano gia' definito. Nel le zone inedificate o risultanti libere in seguito'a demolizione, contenute in un tessuto urbano gia' definito o consolidato, che si estende sul fronte strada o in profondita' per una lunghezza inferiore a m 20, nel caso di impossibilita' di costruire in aderenza qual ora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell 'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune puo' consentire la riduzione delle distanze , nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche - dei fabbricati esistenti , e' consentita l 'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Ogni costruzione dovra' prevedere apposite aree entro il lotto per il parcheggio privato nella misura di l mq ogni 10 mc di costruzione. I cortili e tutti gli spazi non edificati e non destinati a parcheggi o devono essere sistemati e



ASTE GIUDIZIARIE

mantenuti a giardino. Le zone B1 (Nuxis e frazioni ) e B3 (vecchio nucleo di Nuxis) sono soggette a Concessione diretta. Le zone classificate B2, nelle quali sono già state eseguite le principali opere di urbanizzazione primaria , nonostante presentino una edificazione inferiore rispetto alle zone B1 , sono soggette a Concessione diretta.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Nuxis (SU) - Località IS AIOS s.n.c.		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto Nuda proprietà	<b>Quota</b>	4/5 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1590, Categoria A2	<b>Superficie</b>	277,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile internamente è in uno stato conservativo discreto ai piano terra e primo, il piano scantinato è da intonacare tinteggiare e pavimentare, così come le facciate che in alcune parti necessitano di nuova intonacatura e di tinteggiatura.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta indipendente per civile abitazione ubicata a Nuxis(SU) in località IS AIOS s.n.c composta da piano scantinato, piano terra e primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ## [REDACTED] (ex moglie dell'esecutato, comproprietaria ed eseguita) e dalla figli: [REDACTED] anch'essa comproprietaria ed eseguita dell'immobile.##		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Cagliari il 03/08/2016

Reg. gen. 22432 - Reg. part. 3004

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.000,00

Interessi: € 66.000,00

Percentuale interessi: 1,50 %

Rogante: MOLITERNI VITO

Data: 29/07/2016

N° repertorio: 828

N° raccolta: 674

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 27/10/2023

Reg. gen. 35126 - Reg. part. 26541

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

