

Ing. Simona Mereu

Via Sacco 74 - 09032 Assemini (CA)
C.F. MRE SMN 83H 64B 354N
P.Iva 03429180924

Tel./Fax +39 070 944173

Mobile +39 3407635803

e-mail: ing.simonamereu@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Il Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Enzo Luchi

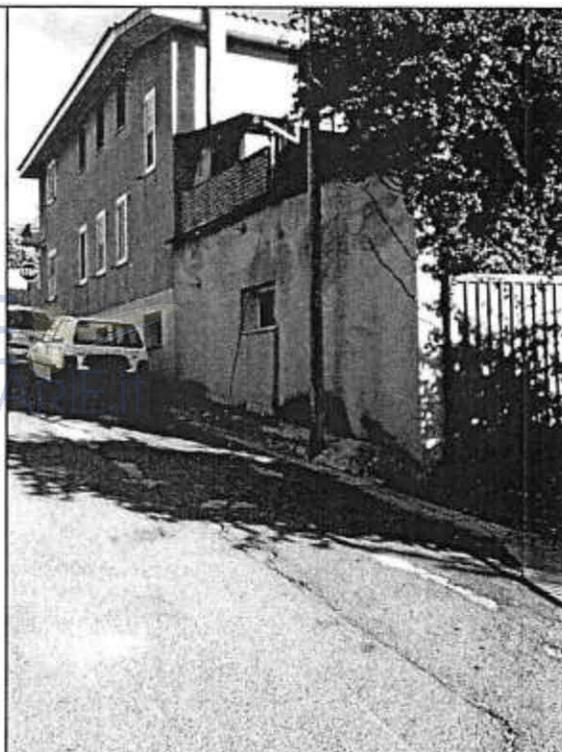
Esecuzione Immobiliare:

Creditore procedente:

Debitore:

Data del Pignoramento:
10.04.2012

Data dell'Udienza:
13.03.2014



Data 24/01/2014



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



INDICE

1. INTRODUZIONE	2
1.1. Premessa.....	2
1.2. Elenco immobili da peritare.....	5
1.3. Ubicazione geografica.....	6
1.4. Descrizione operazioni peritali	8
2. RISPOSTE AI QUESITI	11
2.1. Quesito N. 1	11
2.2. Quesito N. 2	13
2.3. Quesito N. 3	20
2.4. Quesito N. 4	20
2.5. Quesito N. 5	21
2.6. Quesito N. 6	23
2.7. Quesito N. 7	26
2.8. Quesito N. 8	26
2.9. Quesito N. 9	26
2.10. Quesito N. 10	27
2.11. Quesito N. 11	27
2.12. Quesito N. 12	27
2.13. Quesito N. 13	28
3. CONCLUSIONI.....	35

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione tecnica



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI**
 Dott. Ing. SIMONA MEREU
 N. 7186

1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

La sottoscritta, Dott.ssa Ing. Simona Mereu⁽¹⁾, il giorno 12.07.2013 ha prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Enzo Luchi concernente la stima e analisi di tutti gli ulteriori accertamenti previsti dall'art. 173 bis delle disp. Att. C.p.c., di relativi all'immobile oggetto dell'Espropriazione Immobiliare post L. 80:

Espropriazione Immobiliare N. Ruolo G.E. 220/2012

Debitore:

Creditore:

Di seguito i quesiti dell'incarico conferito alla sottoscritta:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

⁽¹⁾ Iscritta al n. 7186 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari.

2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in ogni caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del Permesso di Costruire e della eventuale Concessione/Permesso in Sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e **proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando e opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare n. 220/2012 consegnata alla sottoscritta e di cui all'oggetto, è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento. Nello specifico l'elenco è costituito da n. 1 immobile, e precisamente:

Unità immobiliare ad uso magazzino e locale di deposito ubicata in Via Vincenzo Bellini n. 1 confinante con Via Verdi e con proprietà , presso il Comune di Serdiana, al piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al Foglio 31, Mappale 684, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 254 m².

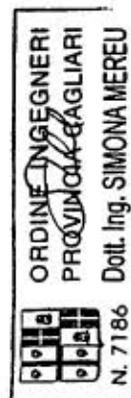
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area su cui insiste il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, è ubicata nella parte meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Serdiana.

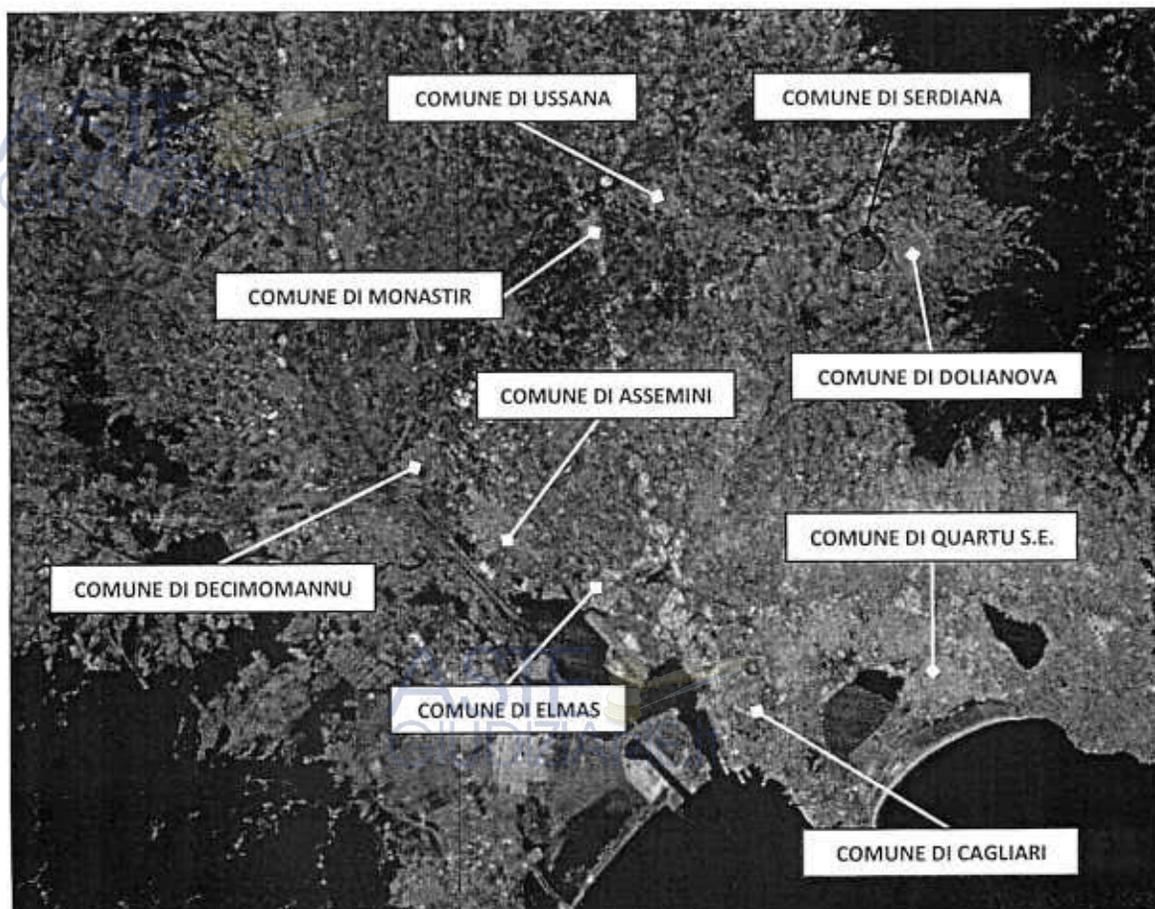


Figura 1 - Ubicazione fotografica aerea del Comune di interesse e comuni limitrofi.
(Anno 2013 - Fonte: Google Earth)

Il Comune di Serdiana è un piccolo paese di circa 2.650 abitanti, distante da Cagliari 25 km. Dal centro è possibile raggiungere rapidamente la principale arteria stradale della Sardegna S.S. 131, distante circa 11 km.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU
7186

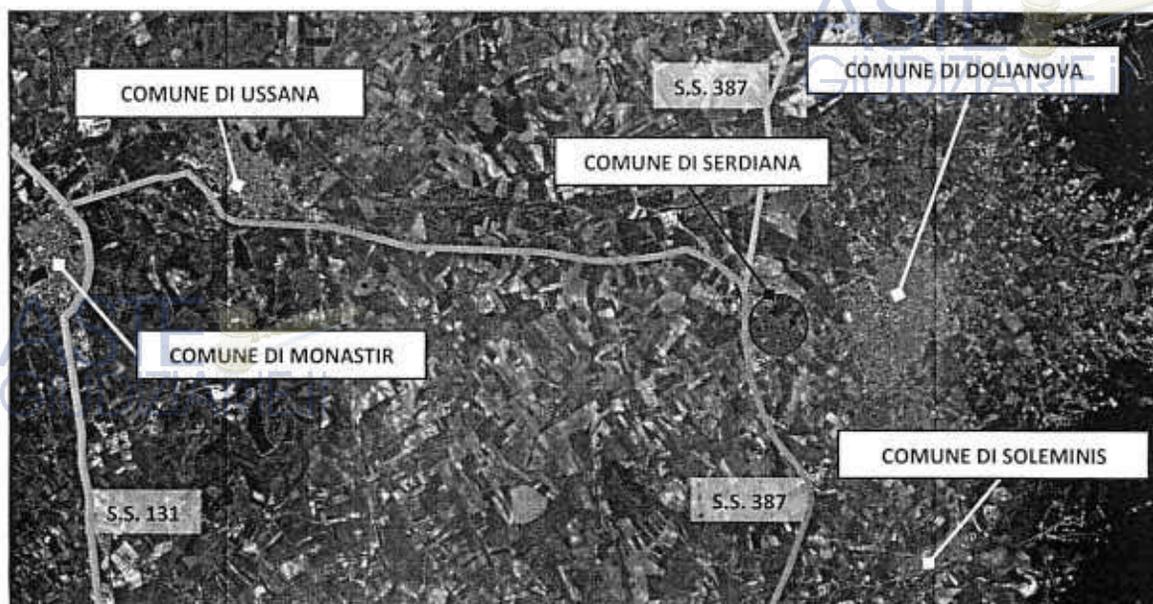


Figura 2 - Ubicazione fotografica aerea del Comune di interesse, comuni limitrofi e arterie stradali principali.
(Anno 2013 - Fonte: Google Earth)

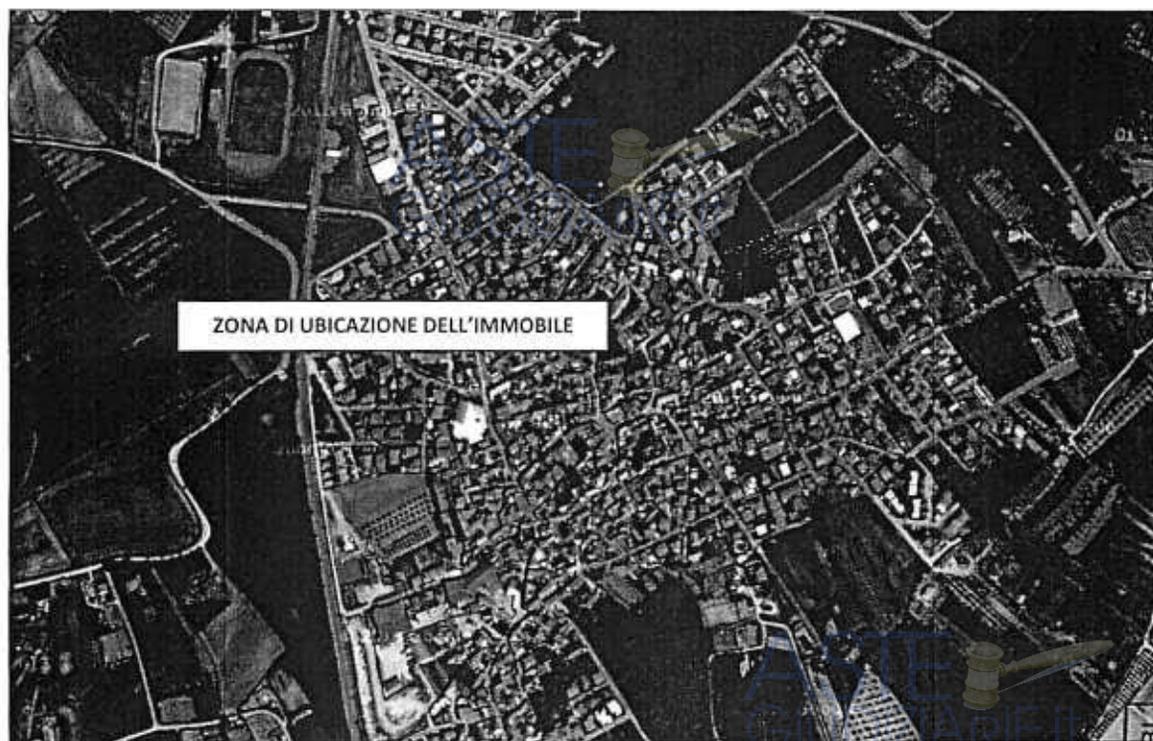


Figura 3 - Ubicazione fotografica aerea della zona in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento.
(Anno 2013 - Fonte: Google Earth)

1.4. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12.07.2013 la sottoscritta si è presentata nanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi, ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato giuramento per l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile suindicato.

Si è proceduto quindi a svolgere tutti gli adempimenti necessari al fine di fornire le risposte ai quesiti oggetto dell'incarico, secondo la seguente cronologia:

24.07.2013

Tribunale Ordinario di Cagliari.

Ritiro delle copie relative alla pratica di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto.

30.07.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio.

Consultazione delle ispezioni ipotecarie informatizzate per la verifica della correttezza e completezza trascrizioni/iscrizioni agli atti relative all'immobile oggetto della presente perizia.

31.07.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio.

Consultazione delle visure ipocatastali dell'immobile e dei relativi elaborati planimetrici.

02.08.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio.

Consultazione delle ispezioni ipotecarie informatizzate per la verifica della correttezza e completezza trascrizioni/iscrizioni agli atti relative all'immobile oggetto della presente perizia.

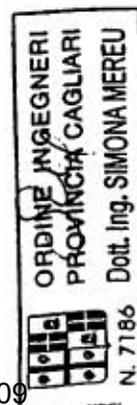
05.08.2013

Comune di Serdiana.

Invio della richiesta di accesso agli atti, per la visione ed eventuale rilascio della copia delle pratiche edilizie relative all'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA



07.08.2013

Poste italiane.

Invio della raccomandata A.R. (n. 146214038131) alla ditta I. nella sede di



08.08.2013

Poste italiane.

Consegna della raccomandata inviata il 07.08.2013 al signor

21.08.2013

Il signor I. contatta telefonicamente la sottoscritta al fine di rendere noto il proposito di mettere in vendita un altro immobile (non compreso nel presente procedimento esecutivo di pignoramento) di proprietà della ditta che egli rappresenta, con l'obbiettivo di saldare il debito contratto con la .. Il medesimo signor I. manifesta l'intenzione di contattare il sottoscritto C.T.U. nei giorni successivi il 15.08.2013 per discutere nel dettaglio dell'ipotetica vendita.

21.08.2013

Comune di Sordiana.

Ritiro della documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto del pignoramento.

03.09.2013

La sottoscritta contatta telefonicamente il signor I. al fine di stabilire congiuntamente la data del sopralluogo. Si decide che il sopralluogo avverrà il giorno giovedì 05.09.2013 alle ore 9.00; il signor I. chiede reiteratamente di fissare un contatto telefonico il giorno prima del sopralluogo in maniera tale da poter confermare la sua disponibilità a consentire l'accesso all'immobile.

04.09.2013

La sottoscritta contatta telefonicamente il signor I. il quale, adducendo l'esistenza di improrogabili difficoltà di natura lavorativa chiede di rimandare ulteriormente il sopralluogo per impegni lavorativi. Non si riesce a trovare convergenza sulla data del sopralluogo.



18.09.2013

Poste italiane.

Invio della seconda raccomandata A.R. (n. 146236407065) per mezzo della quale il sottoscritto C.T.U. indica la data, determinata unilateralmente, in cui avverrà il sopralluogo (03.10.2013 alle 16.00).

19.09.2013

Poste italiane.

Consegna della raccomandata inviata il 18.09.2013 al signor

03.10.2013

Comune di Serdiana – Via Vincenzo Bellini n. 1

La sottoscritta effettua il sopralluogo all'interno dell'immobile avvalendosi della collaborazione del Dott. Ing. Paolo Putzulu⁽²⁾.

23.12.2013

Regione Sardegna – Servizio tutela del Paesaggio

La sottoscritta presenta richiesta per l'ottenimento del Certificato di sussistenza di vincolo paesaggistico.

17.01.2014

Comune di Serdiana

La sottoscritta si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune per esporre al Geom. Dessì le difformità riscontrate nell'immobile durante il rilievo effettuato e discutere delle eventuali soluzioni al fine di procedere alla sanabilità degli abusi riscontrati.

⁽²⁾ Iscritto al n. 7705 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari.

2. RISPOSTE AI QUESITI



2.1. QUESITO N. 1

a. VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la documentazione catastale, e i certificati delle trascrizioni/iscrizioni relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

La documentazione risulta completa.

b. ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure ipocatastali per soggetto e storica per immobile, planimetrie catastali ed estratto di mappa al catasto fabbricati.

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni sull'immobile:

- Proprietà per quota 1/1 della ditta _____ con sede a _____ P.IVA _____
- Immobile sito presso il Comune di Serdiana in Via Vincenzo Bellini n. 1 al piano seminterrato;
- Identificazione al N.C.E.U. Comune di Serdiana al Foglio 31, Particella 684, Subalterno 1, Categoria C/2 (magazzino e locale di deposito), Classe 8, Consistenza 254 m², Rendita 327,95 €.

c. PREDISPONGA L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

Dalla documentazione già presente nella pratica e da quella reperita dalla sottoscritta risulta che:

- Trascrizione del 29.03.1989 - Registro Particolare 6581, Registro Generale 8308

Atto di compravendita da Notaio Fernanda Locci di Cagliari

Repertorio 829044 del 03.03.1989



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

I signori _____ nato a _____ e _____ nata a _____ il _____, coniugi in regime di comunione dei beni, vendono per intero la piena proprietà dell'immobile, identificato al N.C.T. nel Comune di Serdiana al Foglio 31, Particella 684 (già 203/f), alla _____ con sede in _____

- Iscrizione del 16.06.2009 - Registro Particolare 3182, Registro Generale 18427

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato da Notaio

Claudia Perra

Repertorio 5604/3651 del 15.06.2009

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2529 del 08.07.2009 – Erogazione a saldo

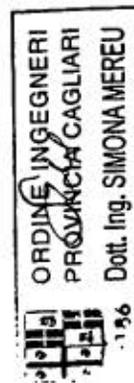
- Trascrizione del 05.07.2012 – Registro Particolare 14358, Registro Generale 18109

Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili da Ufficiale Giudiziario

Repertorio 1975/2012 del 12.04.2012



Figura 4 - Schema riepilogativo sulla proprietà dell'immobile.



2.2. QUESITO N. 2

- a. DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ., CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ECC.).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica estimativa è situato presso il Comune di Serdiana in Via Vincenzo Bellini n. 1 angolo Via Giuseppe Verdi, al piano seminterrato del maggior fabbricato, ed è identificato nel N.C.E.U. al Comune di Serdiana al Foglio 31, Particella 684, Subalterno 1, Categoria C/2 (magazzino e locale di deposito), Classe 8, Consistenza 254 m², Rendita 327,95 €.

L'accesso all'immobile è consentito unicamente mediante un ingresso (carrabile e pedonale) ubicato sulla Via Vincenzo Bellini n. 1, tramite un cancello prospiciente il cortile comune (indicato al catasto come bene comune non censibile); l'immobile in oggetto si affaccia sul medesimo cortile.

Il fabbricato, in cui è sito l'immobile, è costituito da più livelli:

- Il piano seminterrato, oggetto di pignoramento, risulta accessibile tramite un ingresso posto sulla Via Bellini. E' presente un cancello in metallo che si affaccia su un cortile comune la cui pavimentazione è costituita da conglomerato cementizio.
- Due piani fuori terra ad uso residenziale; esse non risultano essere oggetto della presente relazione tecnico-estimativa.

Dalle ricerche di carattere tecnico-urbanistico effettuate, è stato possibile reperire due progetti relativi all'immobile oggetto del pignoramento:

- A. **Concessione Edilizia n. 25 del 11.08.1988 (Prot. n. 775 - Pratica Edilizia n. 12/1998)**, relativa ai lavori di costruzione di un nuovo magazzino per deposito mobili ed abitazione;
- B. **Concessione Edilizia n. 7/03 del 04.06.2003 (Prot. n. 819/03 - Pratica Edilizia n. 07/03)**, relativa ai lavori di costruzione di una scala esterna in un fabbricato per civile abitazione. dettaglio i lavori previsti sono: la costruzione di un muro di contenimento, costruzione di un

scala esterna per l'accesso indipendente al piano primo, apertura di un ingresso per l'accesso al piano e chiusura dell'attuale porta d'ingresso alla scala interna. Il piano seminterrato non subirà modifiche rispetto a quanto approvato nella Concessione Edilizia n. 25 del 11.08.1988.

Dall'osservazione degli elaborati progettuali il piano seminterrato è costituito da:

1. Un magazzino con ambiente unico;
2. Un locale destinato a vano scala per l'accesso ai piani superiori;
3. Un loggiato di forma a "L" da cui è possibile accedere al magazzino stesso, che si affaccia su un cortile comune;
4. Un cortile su cui si affaccia l'immobile oggetto di pignoramento.

Si rimanda al QUESITO N. 6 della presente relazione l'analisi delle eventuali difformità riscontrate nel confronto tra l'ultima planimetria depositata presso il Comune di Serdiana e lo stato attuale dell'immobile.

Aspetto esterno

Esternamente l'immobile si presenta:

- In buono stato di manutenzione per ciò che riguarda l'ingombro volumetrico relativo al magazzino principale e un il volume adibito a servizio igienico;
- In mediocre stato di conservazione e scarsamente rifinito per la parte relativa al loggiato, all'interno del quale è possibile individuare una parte chiusa edificata allo scopo di realizzare un volume adibito ad uso ripostiglio/deposito.

Il cortile comune si presenta scarsamente rifinito; è coperto parzialmente da una copertura leggera e si rileva la presenza di una scala esterna che collega il cortile al piano terra (tali strutture non sono state autorizzate dagli Enti Amministrativi interessati).

I volumi relativi al deposito e al servizio igienico non risultano approvati regolarmente dagli Enti interessati.

Descrizione degli interni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione per ciò che concerne le parti interne. La configurazione interna dei vani risulta differente rispetto alla rappresentazione contenuta negli elaborati progettuali (aspetto che verrà analizzato in maniera maggiormente dettagliata nei paragrafi successivi) ed è costituito da:

- **Un magazzino**, che costituisce l'ambiente principale dell'immobile. Il vano presenta una forma a "L"; al momento del sopralluogo, non è stato possibile visionare completamente l'ambiente in quanto una porzione del vano risultava occupata da pannelli amovibili e da attrezzature varie. Il magazzino presenta le pareti rifinite con intonaco e tinte di colori vari; gli infissi⁽³⁾ sono in PVC di colore bianco con soglia in marmo, l'ingresso principale è costituito da un infisso in alluminio anodizzato color bronzo e serranda metallica avvolgibile, l'ingresso secondario è chiuso tramite una serranda metallica del tipo avvolgibile.
- **Un piccolo bagno** con WC e lavabo, ricavato dalla chiusura di una porzione del loggiato originario. Il bagno è stato rifinito con intonaco e tinta di colore bianco, con piastrelle di colore chiaro nelle pareti. L'illuminazione naturale è garantita da una piccola finestra che si affaccia sul cortile del fabbricato, le piastrelle del pavimento sono in gres di color ocra chiaro. L'accesso al bagno è consentito tramite una porta in PVC e vetro direttamente dal loggiato.
- **Un ripostiglio**, derivante dalla chiusura di una porzione del loggiato (opposta al bagno). L'accesso in tale ambiente può avvenire sia dal magazzino (tramite l'ingresso secondario), dal loggiato (tramite una porta in ferro e vetro) che dal cortile (tramite una serranda metallica basculante). L'ambiente è illuminato tramite degli infissi a vasistas che si affacciano sul cortile ed è rifinito con intonaco e tinta di colore bianco.
- **Un loggiato** dal quale è possibile accedere in tutti gli ambienti costituenti l'immobile, delimitato verso il cortile da un parapetto di circa 95 cm di altezza, rifinito con intonaco di colore bianco.

Tutti gli ambienti interni presentano pavimentazione costituita da piastrelle in gres di color ocra chiaro.

⁽³⁾ Si segnala che non è stato possibile verificare la presenza e le caratteristiche di alcuni infissi, in quanto la corrispondenza di essi sono stati apposti dei pannelli amovibili.

Impianti tecnologici

L'immobile è dotato delle seguenti tipologie di impianti:

- Impianto elettrico;
- Impianto idrico.

Non è stato possibile reperire i certificati degli impianti elencati.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area su cui sorge l'edificio è caratterizzata da una morfologia tipicamente collinare con inclinazioni non elevate che danno luogo a dislivelli da lieve a modesta entità; la Via Bellini presenta un pendenza di circa 6 gradi verso la Via Verdi.



Figura 5 – Ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.
(Anno 2013 – Fonte: Google Earth)

L'immobile si trova nella parte Occidentale del Comune di Serdiana nella Zona B del Piano Urbanistico Comunale, ovvero le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definite e dotati di urbanizzazione primaria, destinate al completamento residenziale.

La Zona B rappresenta l'area di completamento residenziale:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU

N. 7186

"Sono le parti di territorio comunale costituite da comparti edificatori già definiti e dotati di urbanizzazioni primarie, destinate al completamento residenziale."⁽⁴⁾

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

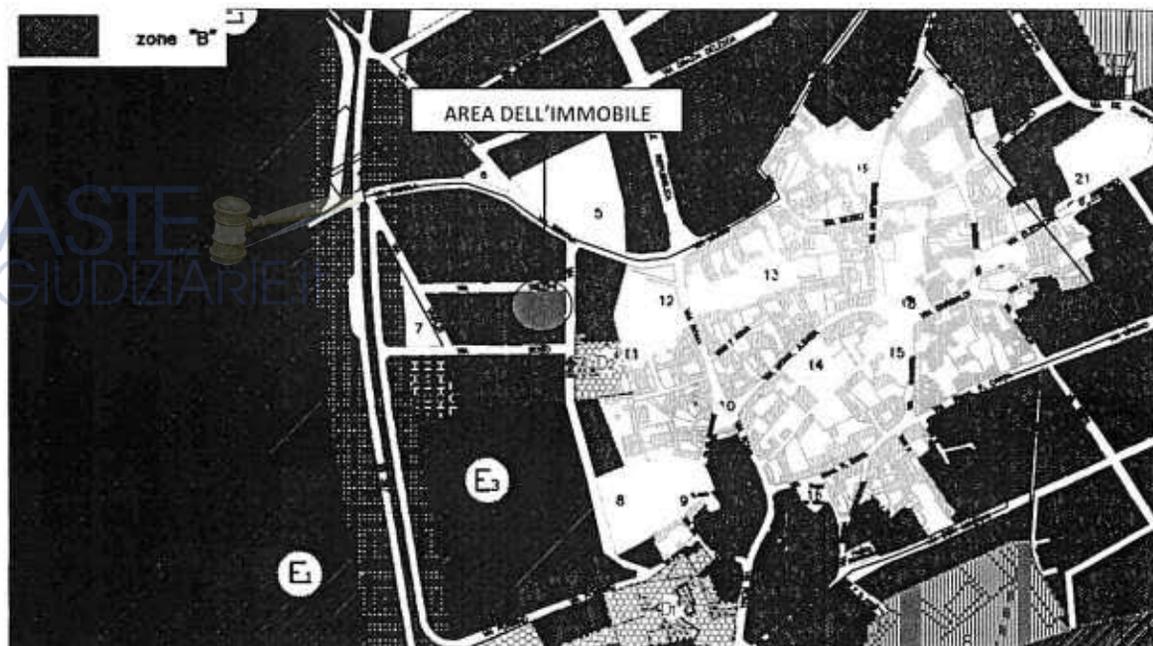


Figura 6 – Ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento nel P.U.C. del Comune di Sordiana.

L'area dell'immobile:

- È compresa in una fascia del territorio di Sordiana soggetta a vincolo paesaggistico, pertanto tutte le opere oggetto di Concessione o Autorizzazione edilizia, escluse le occupazioni temporanee di suolo pubblico, ai sensi della L. n. 1497/39, sono soggette al preventivo N.O. della Soprintendenza ai beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici competente per territorio. Nello specifico è stato istituito un vincolo panoramico (rif. al D.A. del 06.04.1990 n° TPUC/13).
- Non è compresa nel centro di antica e prima formazione (Centro Matrice), come indicato nell'allegato alla Determinazione n. 763/D.G. del 30.07.2007 e dal Piano Particolareggiato del Comune di Sordiana.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

⁽⁴⁾ Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sordiana.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Non è compresa nella perimetrazione Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006.
- Non è compresa nella perimetrazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Delibera n.1 del 20.06.2013.

La zona in cui ricade l'immobile risulta sufficientemente servita dai servizi principali, come si può meglio evincere dalle FIGURE 7-8.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

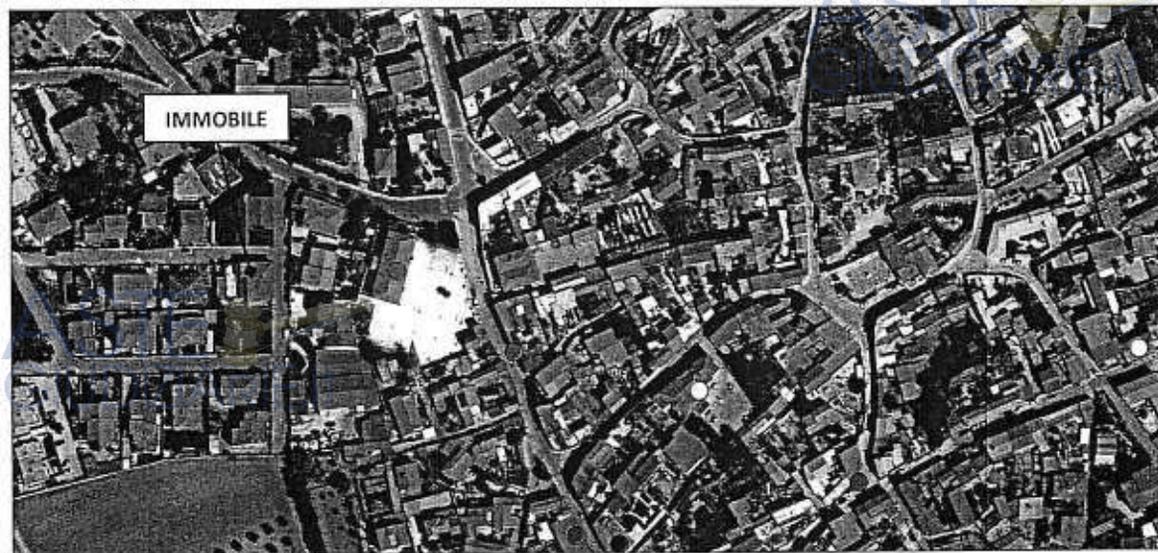
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- Municipio ● Banche ● Chiese ● Alimentari ● Fermate Bus ● A.S.L. n. 8 ○ Farmacia
- Biblioteca comunale

Figura 7 - Ubicazione fotografica aerea dei servizi (Anno 2013 – Fonte: Google Earth).



- Scuola dell'infanzia ● Scuole medie ● Scuole elementari ● Centro sportivo

Figura 8 - Ubicazione fotografica aerea dei servizi (Anno 2013 – Fonte: Google Earth).

2.3. QUESITO N. 3

- a. ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:
- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
 - SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
 - SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN OGNI CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

La descrizione del bene presente nell'atto pignoramento non presenta difformità rispetto alla descrizione attuale del bene. Pertanto si può asserire che l'immobile:

- è sito presso il Comune di Serdiana in Via Vincenzo Bellini n. 1 angolo Via Giuseppe Verdi, al piano seminterrato del maggior fabbricato;
- è identificato nel N.C.E.U. al Comune di Serdiana al Foglio 31, Particella 684, Subalterno 1, Categoria C/2 (magazzino e locale di deposito), Classe 8, Consistenza 254 m², Rendita 327,95 €.

2.4. QUESITO N. 4

- a. PROCEDA, OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE.

La configurazione attuale dell'immobile non risulta coerente con la planimetria depositata agli atti presso gli uffici preposti del catasto.

Alcune delle difformità riscontrate non sono conformi al Regolamento Edilizio vigente del Comune di Serdiana e pertanto non possono essere oggetto di Concessione in Sanatoria. Per una trattazione maggiormente dettagliata si rimanda al QUESITO N. 6.

- b. L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile un arretramento pari almeno a 2 ml.
- c. Altezza massima pari a 8,50 mt. e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
- d. superficie coperta massima pari al 75% della superficie dell'intero lotto.

Per lotti ineditati non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'art. 31 della L.N. 17/08/1942 n° 1150.

Dovrà in ogni caso essere dimostrata la possibilità di allaccio alle reti tecnologiche esistenti o previste e di collegamento alle pubbliche vie.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi del 2° comma dell'art. 2 L. 24/03/1989 n° 122.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo, fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

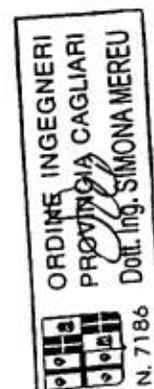
Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di spazi ad uso pubblico per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi."

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA



2.6. QUESITO N. 6

- a. INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 46, COMMA QUINTO DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA SESTO DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, QUANTIFICANDO ALTRESÌ I COSTI DI SANATORIA.
- b. FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/85 ED ALL'ART. 46 DEL D.LVO 378/01, INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA AD EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA, OVVERO DICA SE LA COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.

La configurazione attuale dell'immobile non si risulta coerente con le risultanze grafiche allegate all'ultima Concessione Edilizia (C.E. n. 07/03 del 04.06.2003), depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serdiana, relativa alla realizzazione di una scala esterna. Dal sopralluogo e dallo studio della documentazione è possibile evidenziare le seguenti difformità:

- ! Il locale principale, adibito ad uso magazzino, include nella sua superficie la parte destinata ad andito e vano scala come invece indicato negli elaborati progettuali allegati alla C.E.;
- ! Il loggiato, presente in C.E. allo stato attuale, risulta più piccolo e parte della superficie è stata utilizzata per la realizzazione di un bagno ed di un ripostiglio. In particolare questa modifica ha come conseguenza l'aumento della volumetria e della superficie coperta rispetto a quella che prevista nei calcoli plano-volumetrici allegati alla C.E.
- ! Gli infissi afferenti il piano seminterrato non sono stati realizzati conformemente (posizione e/o dimensioni) alle indicazioni presenti negli elaborati progettuali.

Dall'analisi del Regolamento Edilizio, delle Norme di Attuazione e dalla discussione col Geom. Dessì, tecnico del Comune di Serdiana, in merito alle difformità riscontrate, è possibile affermare che:

▪ **Variazioni interne.**

La distribuzione interna, conseguente alla demolizione della scala e del relativo andito, risulterebbe coerente con le prescrizioni comunali. Pertanto si ritiene che le modifiche apportate siano sanabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Variazioni prospetto.

Le differenze rilevate nella configurazione dei prospetti risultano coerenti con le prescrizioni comunali. Pertanto si ritiene che le modifiche apportate siano sanabili.

- Variazioni di volume e di superficie coperta realizzati.

Le difformità riscontrate sono relative alla realizzazione dei volumi (derivanti alla chiusura di parte del loggiato) adibiti a servizio igienico e ripostiglio.

Tali tipi di abusi non risultano sanabili per i seguenti motivi:

- ✓ La superficie coperta risulta superiore rispetto a quella realizzabile nel lotto su cui insiste l'immobile;
- ✓ Dai dati reperiti negli elaborati allegati all'ultima Concessione Edilizia, si individua l'esistenza di un volume residuo utilizzabile per la realizzazione di nuovi ambienti o l'ampliamento dei vani esistenti; esso deve eventualmente essere suddiviso tra i diversi immobili che insistono sul lotto urbanistico. Dai calcoli effettuati emerge che la parte di volume residuo assegnata al seminterrato in oggetto è comunque inferiore al volume realizzato in assenza di Concessione.

Si evidenzia inoltre che non esiste la dichiarazione di agibilità relativa al fabbricato/immobile.

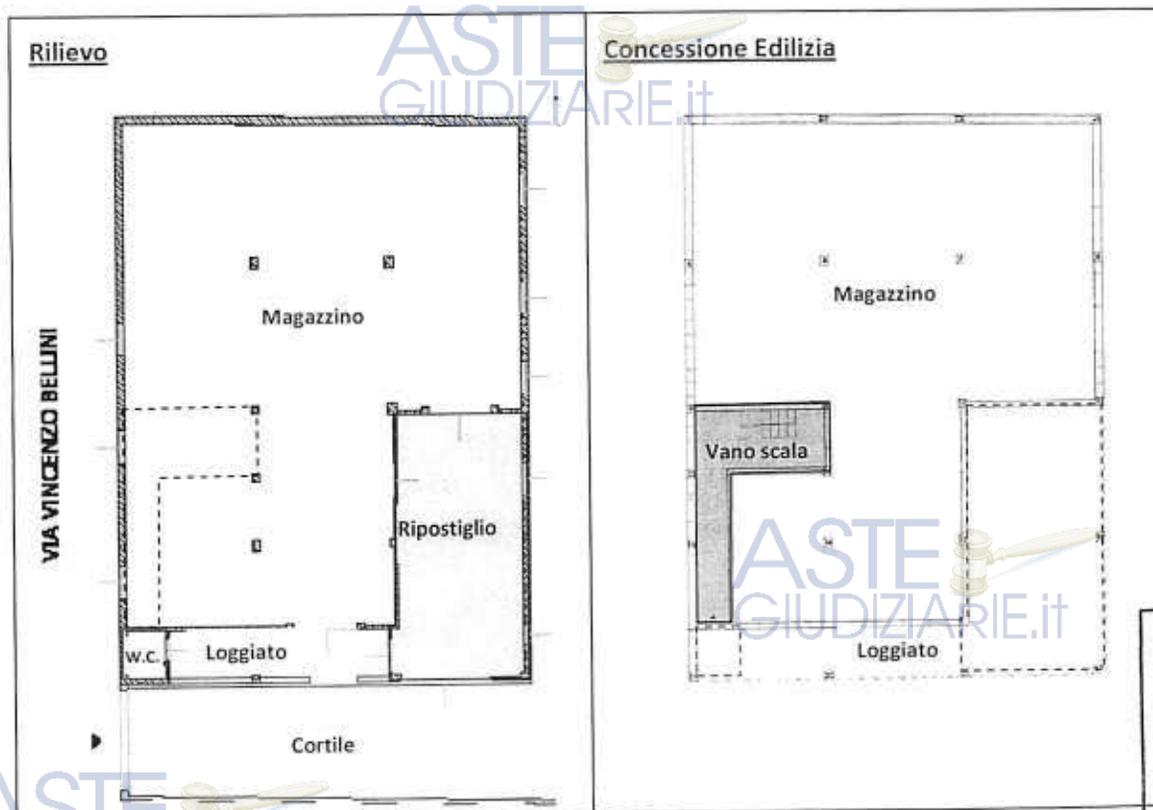


Figura 10 – Planimetria dello stato attuale dell'immobile, evidenziate con linea tratteggiata i vani mancanti rispetto alla

C.E. e col retino i vani aggiuntivi rispetto alla C.E.

Figura 11 – Planimetria della C.E. dell'immobile, evidenziate con linea tratteggiata i vani mancanti rispetto allo stato attuale

e col retino i vani aggiuntivi rispetto allo stato attuale.

Per la valutazione dei costi relativi agli abusi riscontrati nell'immobile, da detrarre al valore di stima dell'immobile, si rimanda al PARAGRAFO 2.12.

Inoltre si segnala che nel cortile comune sono presenti delle strutture la cui realizzazione non è stata autorizzata dagli Enti interessati:

- Una tettoia leggera che copre parzialmente la superficie del cortile;

- Una scala esterna che collega il cortile al piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

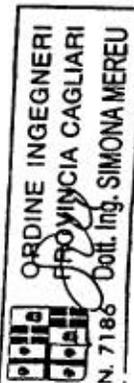
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2.7. QUESITO N. 7

- a. DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDA, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE PROCEDENDO, SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Viste le caratteristiche dell'immobile, la sottoscritta ritiene sia preferibile vendere l'immobile come immobile unico.

2.8. QUESITO N. 8

- a. SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE AI MEDESIMI SPETTANTE; DICA SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA E PROCEDA, SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (PROCEDENDO OVE NECESSARIO ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; PROCEDA, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C. DALL'ART. 846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta in piena proprietà del solo debitore, ovvero della

2.9. QUESITO N. 9

- a. ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N. 59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N. 191; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPOIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA INDICHI LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta adibito ad uso magazzino, come si può evincere dalle fotografie (ALLEGATO A). Inoltre dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si è accertato che non esistono contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di pignoramento (Certificato con Prot. n. 27635/2013 – ALLEGATO B).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dot. Ing. SIMONA MEREU

N. 7186

2.10. QUESITO N. 10

- a. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra nel caso di immobile occupato da coniuge separato o ex-coniuge.

2.11. QUESITO N. 11

- a. INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

- b. ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO).

Dall'analisi della documentazione reperita, si può affermare che, sull'immobile oggetto di pignoramento, non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

2.12. QUESITO N. 12

- a. RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Dallo studio effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento, si può affermare che, non risultano esistenti di diritti demaniali o usi civici gravanti sullo stesso.

2.13. QUESITO N. 13

- a. DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO OPERANDO E OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.

Oggetto della presente relazione è la definizione dello stato catastale, urbanistico e amministrativo dell'immobile da peritare. Si descriveranno di seguito le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del valore più probabile mediante:

- a) stima sintetica per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) capitalizzazione del reddito mediante algoritmi di matematica finanziaria;
- c) stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento per vetustà;

riportando poi quella che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati elementari;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;
 - Definizione della consistenza delle superfici ragguagliate dell'immobile ed il calcolo della superficie ragguagliata totale;
 - Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
 - Definizione del prezzo medio di riferimento, ottenuto dalla media matematica delle stime di riferimento adottate - Taglio superficie, livello di piano;

- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
 - Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
6. Esecuzione dei calcoli;
 7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici ragguagliate a coefficienti di riferimento;
- Accessori, per l'indicazione dei eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) – Decreto legislativo 30 Luglio 1999, n. 300, comma 3, art. 64. Con riferimento ai dati rinvenibili nella banca dati dell'OMI si determinerà il

valore medio dell'immobile secondo quanto disposto dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 (Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui al art. 1, comma 307, della legge 27 Dicembre 2006, n. 296 – Legge finanziaria 2007) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7 Agosto 2007. Tale valore medio verrà determinato applicando una sequenza di coefficienti correttivi ponderati secondo criteri di "qualità" e "importanza" che attraverso un coefficiente "finale" fornirà la variabile cercata.

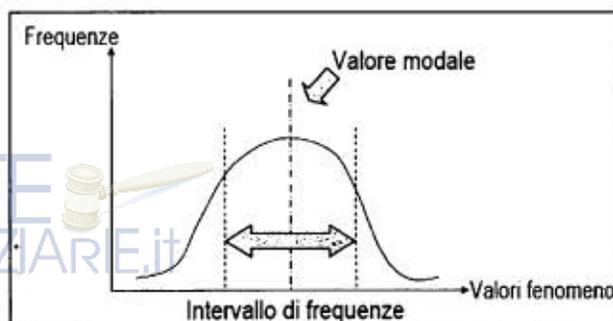


Figura 12 - Schema del procedimento di stima diretto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA DI COSTI DI REALIZZAZIONE

Stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base all'età dell'edificio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Di seguito si elencano tutte le informazioni che hanno influito sulla valutazione commerciale dell'immobile:

A) LOCALITÀ DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nella seguente località:

Serdiana (CA) - Via Vincenzo Bellini n. 1

A.1. NOTE SULLA LOCALITÀ

Zona B – Completamento residenziale

B) DATI ZONA

Tipologia:	Abitazioni civili
Caratteristiche:	Normali
Area Urbanistica:	Completamento Residenziale
Traffico:	Traffico ridotto/normale
Parcheggi:	Libero

C) DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



D) SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi:

SERVIZI PRESENTI			
Servizio	Qualità	Servizio	Qualità
ALIMENTARI	SUFFICIENTE	PISCINA	INSUFFICIENTE
BANCHE	SUFFICIENTE	SCUOLA DI BALLO	INSUFFICIENTE
BIBLIOTECA	SUFFICIENTE	SCUOLA ELEMENTARE	SUFFICIENTE
CAMPO DA CALCIO	SUFFICIENTE	SCUOLA MATERNA	SUFFICIENTE
CAMPO DA TENNIS	INSUFFICIENTE	SCUOLA MEDIA INFERIORE	SUFFICIENTE
CENTRO COMMERCIALE	INSUFFICIENTE	SCUOLA MEDIA SUPERIORE	INSUFFICIENTE
CENTRO DI ANALISI	INSUFFICIENTE	SCUOLA TECNICA	INSUFFICIENTE
CENTRO MEDICO	INSUFFICIENTE	SERVIZI ADSL	BUONO
CENTRO SPORTIVO	SUFFICIENTE	SERVIZI WIFI	BUONO
CINEMA	INSUFFICIENTE	SPAZI VERDI	SUFFICIENTE
FARMACIA	BUONO	STADIO	INSUFFICIENTE
INTERNET	BUONO	SUPERMERCATO	SUFFICIENTE
MUNICIPIO	ECCELLENTE	TEATRO	INSUFFICIENTE
MUSEI	INSUFFICIENTE	UFFICI	INSUFFICIENTE
NEGOZI	INSUFFICIENTE	UNIVERSITA'	INSUFFICIENTE
OSPEDALE	INSUFFICIENTE	VERDE ATTREZZATO	INSUFFICIENTE
PALAZZETTO DELLO SPORT	INSUFFICIENTE	VIGILI DEL FUOCO	INSUFFICIENTE
PARCO GIOCHI	INSUFFICIENTE		

E) TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti:

COLLEGAMENTI PRESENTI			
Collegamento	Distanza	Collegamento	Distanza
AEROPORTO	25 km	METROPOLITANA	35 km
AUTOBUS	400 m	PORTO	35 km
AUTONOLEGGIO	35 km	STRADA STATALE	11 km



COLLEGAMENTI PRESENTI			
Collegamento	Distanza	Collegamento	Distanza
FERROVIA	25 km	TAXI	3 km
FILOBUS	35 km		

F) SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI (m ²)			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	302,00	100	302,00
LOGGIATO	16,00	0,30	4,80
TOTALI	318,00		306,80

G) CRITERI DI STIMA

STIME DI RIFERIMENTO	
Descrizione	Valore [€/m ²]
<p>Valore ricavato da indagini di mercato mediante ausilio della collaborazione di esperti operatori del mercato immobiliare locale e studi di settore effettuati da Agenzie Immobiliari le cui competenze ricadono nell'area urbanistica in oggetto. Il valore è ricavato da confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive e di localizzazione tra loro paragonabili - Euroouno. Negli ultimi 90 giorni, il prezzo/m², dedotto dagli annunci di compravendita di immobili a IGLESIAS è sostanzialmente invariato (+2,67%) come pure negli ultimi 6 mesi. La tipologia che ha manifestato il maggior deprezzamento percentuale è costituita dalle case indipendenti: le quotazioni hanno riportato una flessione del 15% negli ultimi 3 mesi.</p>	500,00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architeturale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²: 302,00 Stato conservativo del bene : NORMALE Valore OMI minimo (m²) : 650,00 Tipologia Edilizia OMI : C/2 - MAGAZZINI K1 (Taglio Superficie) : 0,00 Valore Unitario €/m² : 650,00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) : 850,00 K2 (Livello di Piano) : 0,00 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 : 0$</p>	650,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DI UN IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO
SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1 PRESSO IL COMUNE DI SERDIANA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dot. Ing. SIMONA MEREU
N. 7186

STIME DI RIFERIMENTO	
Descrizione	Valore [€/m ²]
Coefficiente Correttivo : 1 Valore normale unitario €/m ² : 650,00	
Valore Medio	575,00

H) COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione	Importanza	Coefficiente	Valore
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI	100	0,90	0,90
CARATTERISTICHE FUNZIONALI	100	0,90	0,90
CARATTERISTICHE SOCIALI	100	1,00	1,00
ESPOSIZIONE PREVALENTE	100	1,00	1,00
ETA' EDIFICIO	100	1,10	1,10
CLIMATIZZAZIONE - ASSENTE	80	0,85	0,85
DISTANZA COLLEGAMENTI	100	0,90	0,90
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA STANDARD	100	1,00	1,00
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	100	0,95	0,95
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	100	1,00	1,00
SERVIZI IGIENICI	100	0,95	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI	100	0,95	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	100	1,10	1,10
RIFINITURA ESTERNO	100	0,90	0,90
RIFINITURA INTERNO	100	1,10	1,10
RISCALDAMENTO	80	0,85	0,85
ZONA POSIZIONE - CENTRALE	100	1,00	1,00
ZONA AREA - RESIDENZIALE	100	1,10	1,10
ZONA TRAFFICO - LOCALE	100	1,15	1,15
ZONA PARCHEGGI - LIBERO	100	1,20	1,20
ZONA SERVIZI	100	0,85	0,85
ZONA QUALITÀ - BUONO	100	1,00	1,00
ZONA PROSPICIENZA - CENTRALE	100	1,00	1,00
		Totale	0,748

I) VALORE DELL'IMMOBILE

RIEPILOGO CALCOLI		
SERDIANA - Unità immobiliare ad uso magazzino Via Vincenzo Bellini n. 1 - 09040 - SERDIANA (CA)		
Superficie ragguagliata :	m ²	306,80
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)	575,00
Coefficiente Correttivo Finale :	-	0,748
Valore Stima :	€	131.954,68

Il valore dell'immobile va decurtato delle spese relative alla regolarizzazione delle opere edilizie difformi ai regolamenti degli Enti Amministrativi interessati, che sono state stimate pari a circa 30.000,00 €.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a: 131.954,68 € - 35.000,00 € = 96.954,68 € che si arrotonda a

97.000,00 €

(NOVANTASETTE mila euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. CONCLUSIONI



Il valore venale attribuito all'immobile, pari a

97.000,00 €

(NOVANTASETTE mila euro)

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale. Considerando però le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al $\pm 10\%$ del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

La sottoscritta ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dell'Esecuzione per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, lì 24/01/2014

ASTE GIUDIZIARIE.it

16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

II C.T.U.
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Ing. SIMONA MEREU



Ing. Simona Mereu

Via Sacco 74 - 09032 Assemmini (CA)
C.F. MRE SMN 83H 64B 354N
P.Iva 03429180924

Tel./Fax +39 070 944173

Mobile +39 3407635803

e-mail: ing.simonamereu@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE N. 1

Il Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Enzo Luchi

Esecuzione Immobiliare:
R.G.E. n. 220/2012

Creditore procedente:

Debitore:

Data del Pignoramento:
10.04.2012

Data dell'Udienza:
13.03.2014



Data 03/03/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU

ASTE
GIUDIZIARIE.it



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAC E URBANISTICAS
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Direzione generale de sa pianificatzione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

Prot. n. 3079 / TP / CA-CL.

Cagliari, 20 GEN. 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Mereu Simona
Via Sacco, 74
09032 Assemini (CA)

PEC

p.c. Ministero dei Beni e delle Attività
Culturali e del Turismo
Soprintendenza BAPSAE CA OR
Via Cesare Battisti, 2
09123 Cagliari

Oggetto: Richiesta di sussistenza vincolo – Risposta.
Ubicazione: Comune di Serdiana, Via Vincenzo Bellini.
Richiedente: Mereu Simona
Posizione: 84488

In riferimento alla richiesta di sussistenza vincoli, assunta agli atti con prot. 320 del 03.01.2014, verificata la documentazione allegata, si comunica che l'immobile di cui al Catasto Fabbricati, Foglio 31 Mappale 684 Sub. 1, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 30.04.1966 pubblicato sulla G.U. n. 135 del 03.06.1966 nonché del D.A.P.I. n. TPUC/13 del 06.04.1990 pubblicato sul S.O. al B.U.R.A.S. n. 23 del 18.06.1990 (successivamente pubblicato sul S.O. alla G.U. n. 50 del 28.02.1991).

Pertanto, per quanto sopra esposto, l'area in esame risulta soggetta ai disposti di cui all'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004).

Per qualsiasi chiarimento si invita a contattare il tecnico istruttore Massimo Bulla allo 070 – 606 4637, e-mail: mbulla@regione.sardegna.it.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu

S. M. – Resp. Settore Terr. CA
M. B. – Tecnico Istruttore

500

20/02/14
Banco di Sardegna
via Garibaldi
00187 Roma
Ufficio di competenza
via Garibaldi 100 - 00187 ROMA



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

824

Ing. Simona Mereu

Via Sacco 74 - 09032 Assemini (CA)
C.F. MRE SMN 83H 64B 354N
P.Iva 03429180924

Tel./Fax +39 070 944173

Mobile +39 3407635803

e-mail: ing.simonamereu@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATO A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Enzo Luchi

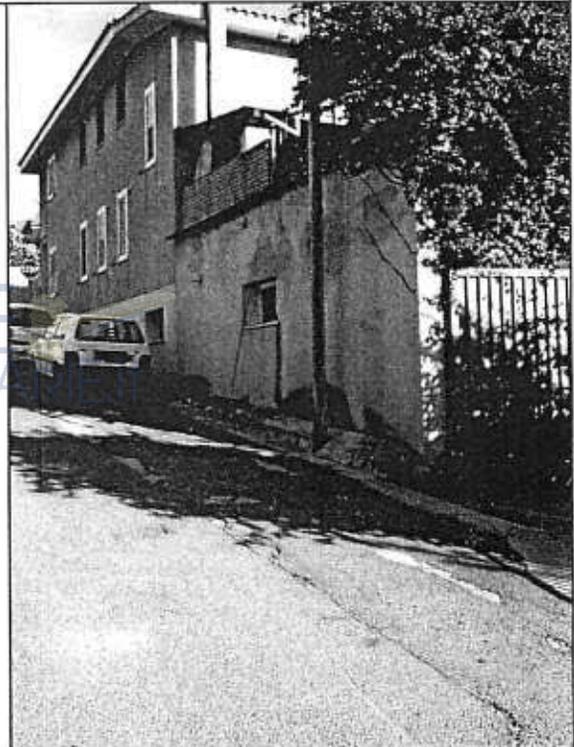
Esecuzione Immobiliare:
R.G.E. n. 220/2012

Creditore procedente:

Debitore:

Data del Pignoramento:
10.04.2012

Data dell'Udienza:
13.03.2014



Data 24/01/2014



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto 1 - Vista del fabbricato dalla Via Giuseppe Verdi.

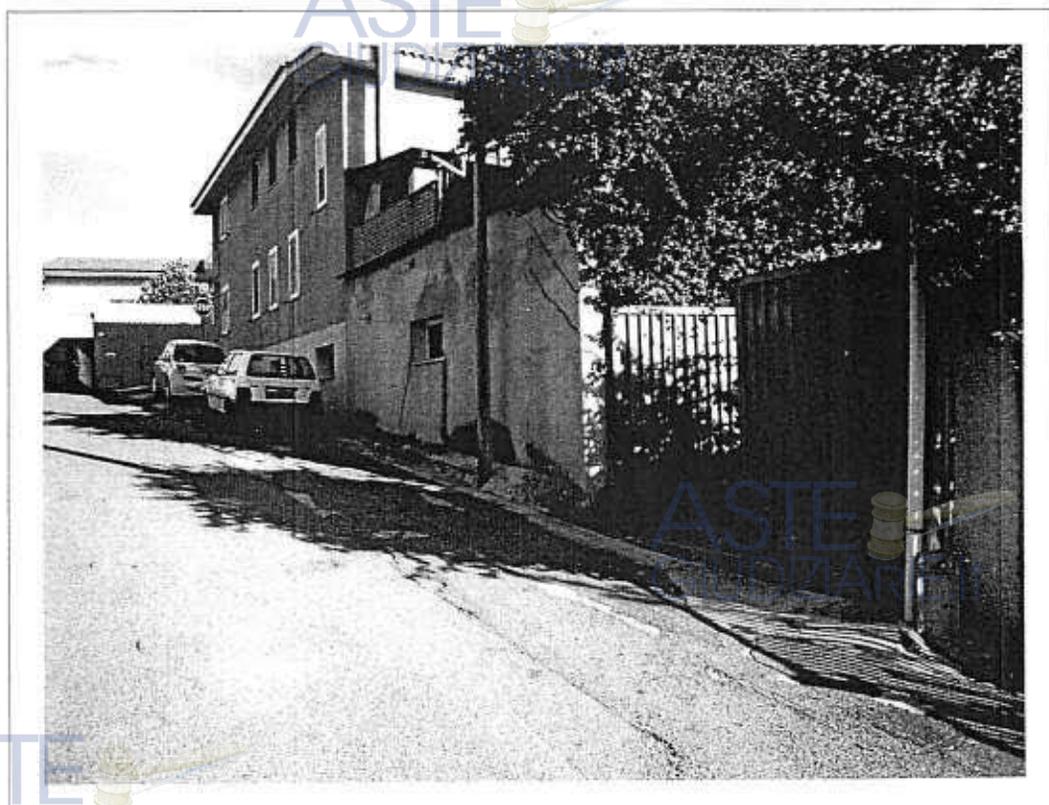


Foto 2 - Vista del fabbricato dalla Via Vincenzo Bellini.

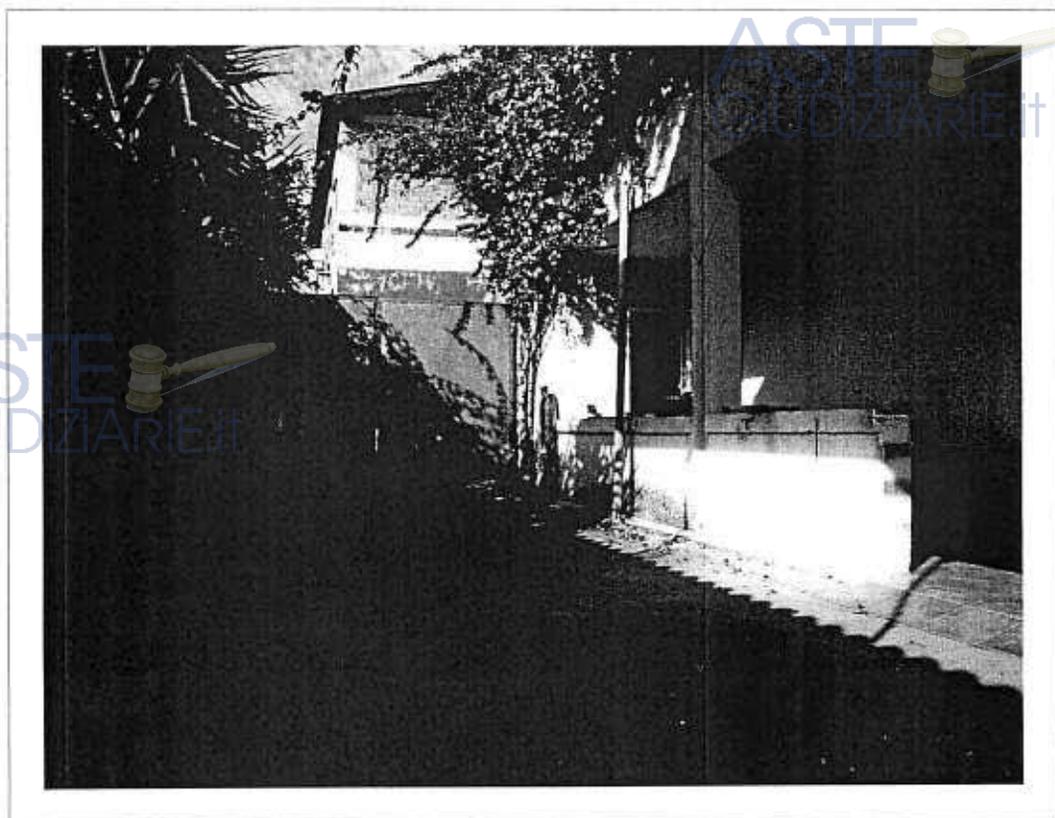


Foto 3 - Cortile.

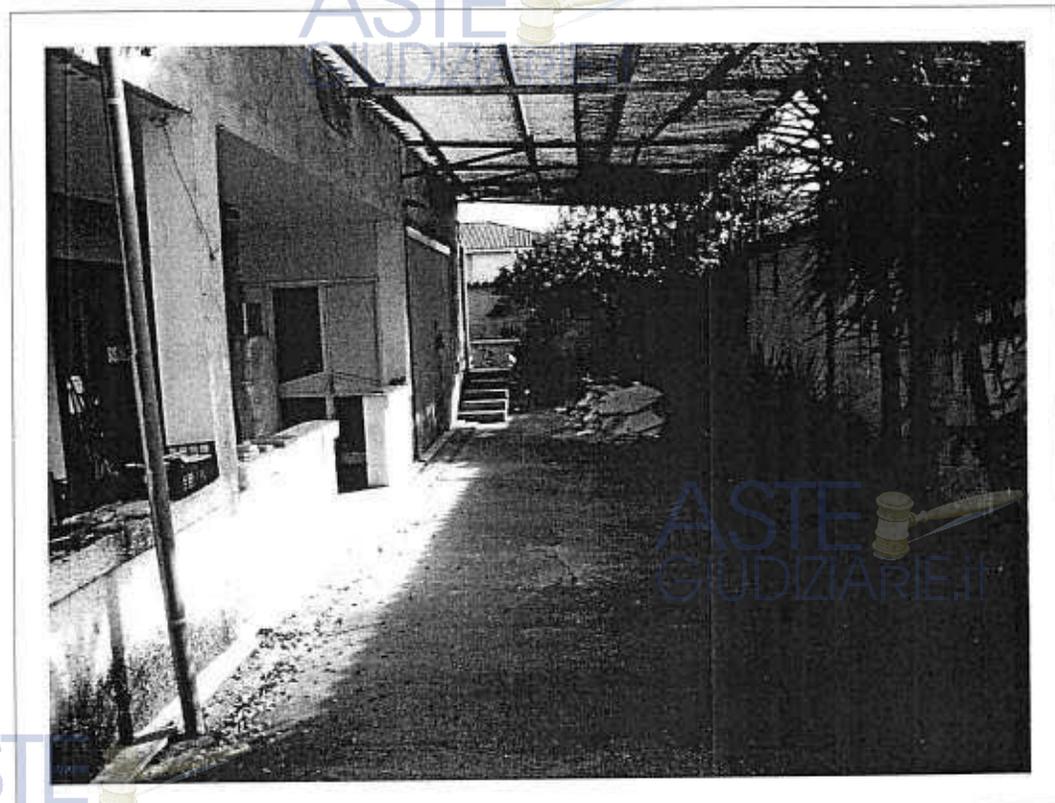


Foto 4 - Cortile.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU



Foto 5 - Cortile.

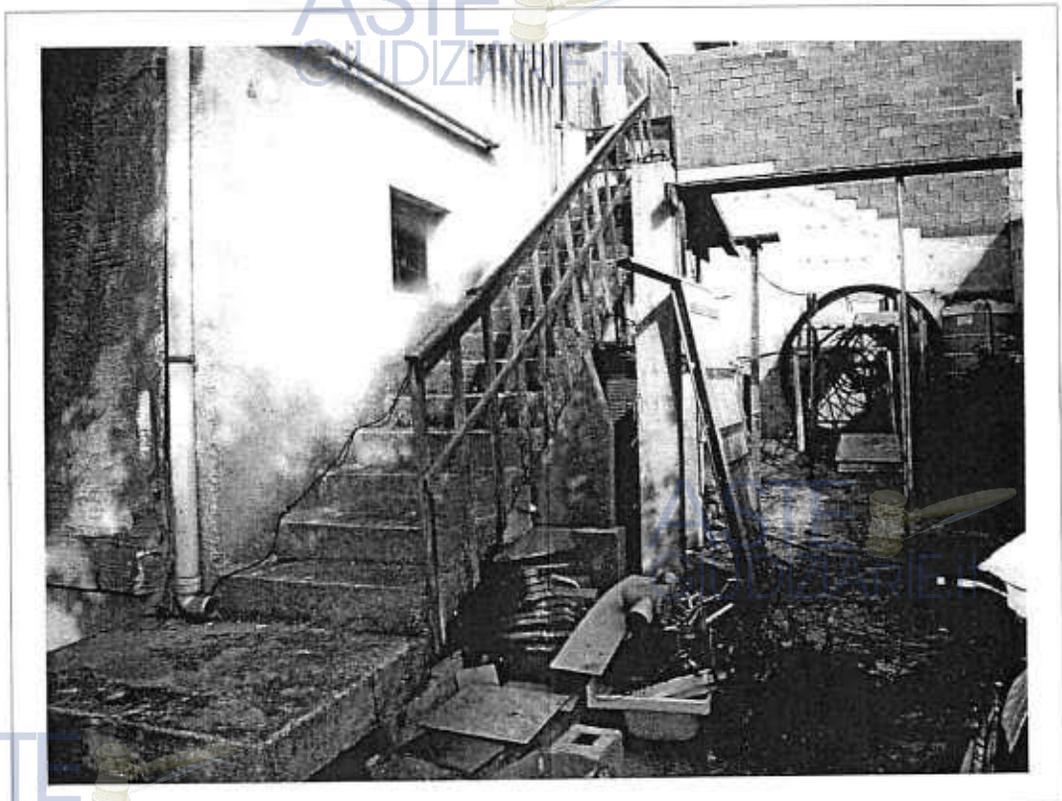


Foto 6 - Cortile.



Foto 7 - Loggiato.

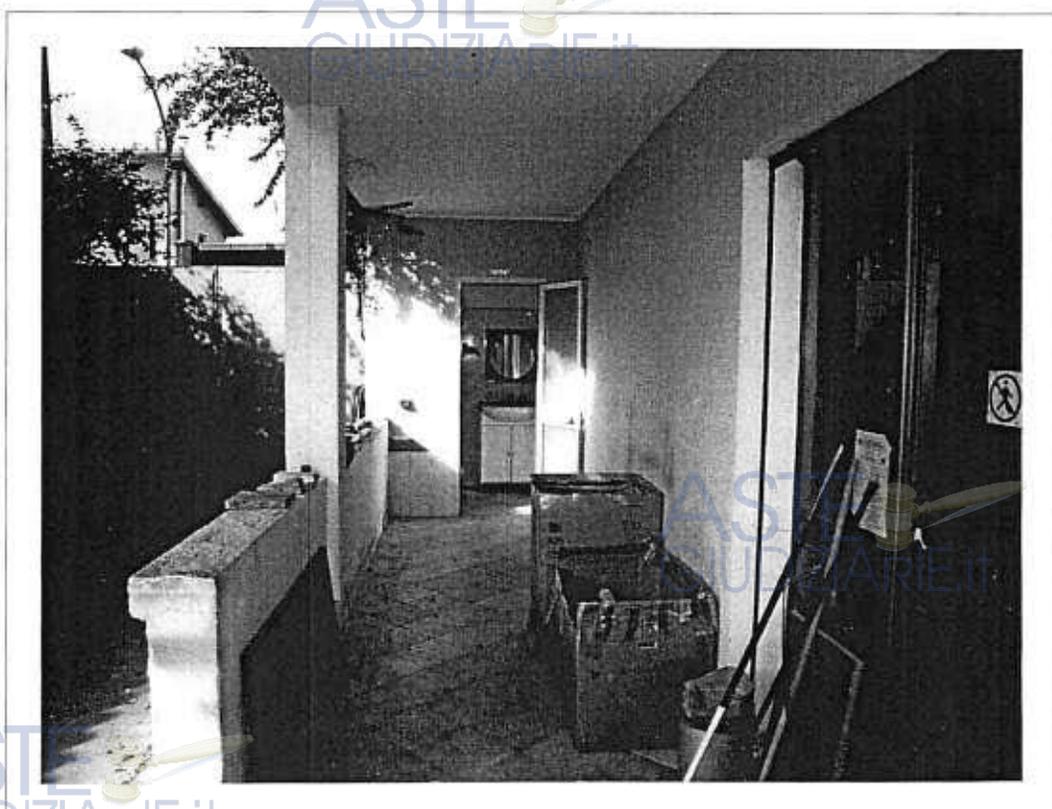


Foto 8 - Loggiato.



Foto 9 - Ingresso al magazzino.



Foto 10 - Magazzino.



Foto 11 - Magazzino.



Foto 12 - Magazzino.

SM



Foto 13 - Magazzino.



Foto 14 - Magazzino.



Foto 15 - Magazzino.



Foto 16 - Magazzino.



Foto 17 - Magazzino.



Foto 18 - Magazzino.



Foto 19 - Ripostiglio.

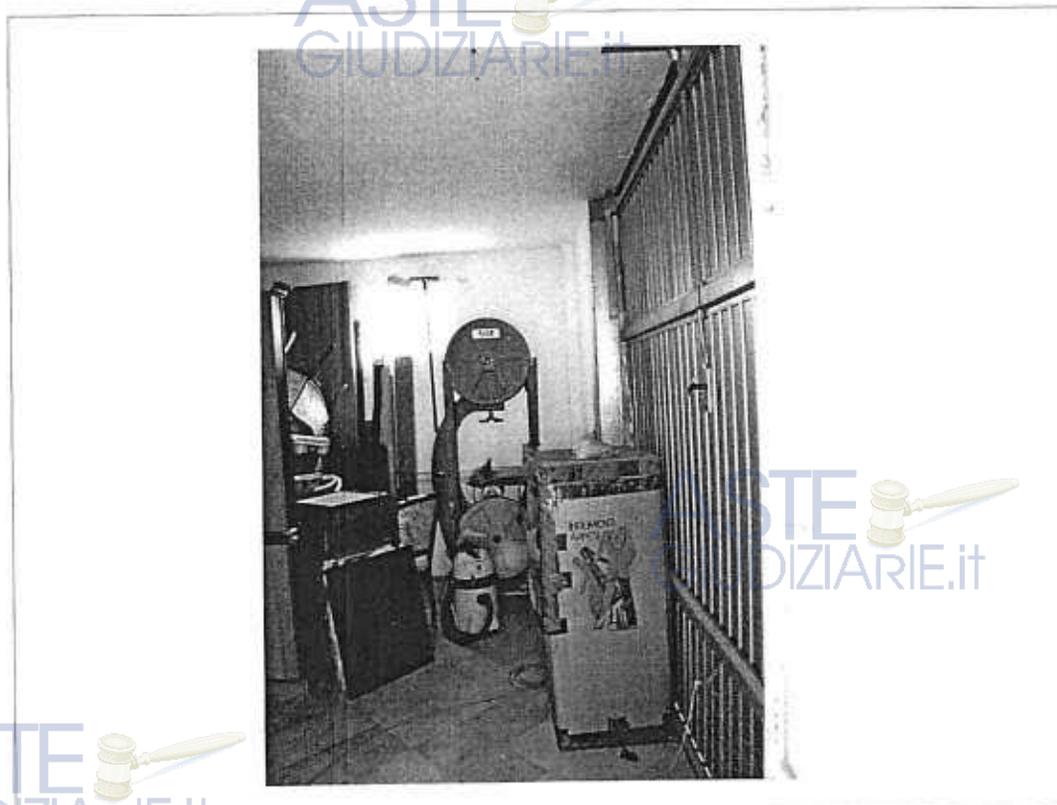


Foto 20 - Ripostiglio.

Foto 21 - Ripostiglio.

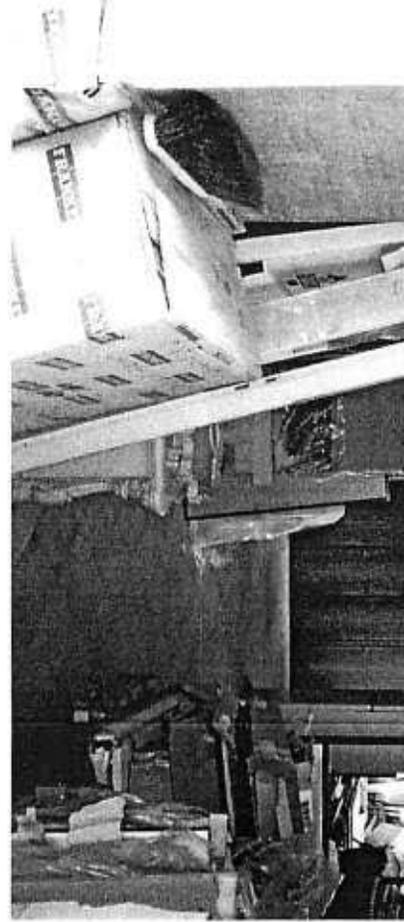


Foto 22 - Ripostiglio.




ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU
N. 7186



Foto 23 - Bagno.



Foto 24 - Bagno.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. SIMONA MEREU

Ing. Simona Mereu

Via Sacco 74 - 09032 Assemini (CA)
C.F. MRE SMN 83H 64B 354N
P.Iva 03429180924

Tel./Fax +39 070 944173

Mobile +39 3407635803

e-mail: ing.simonamereu@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATO B

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Il Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Enzo Luchi

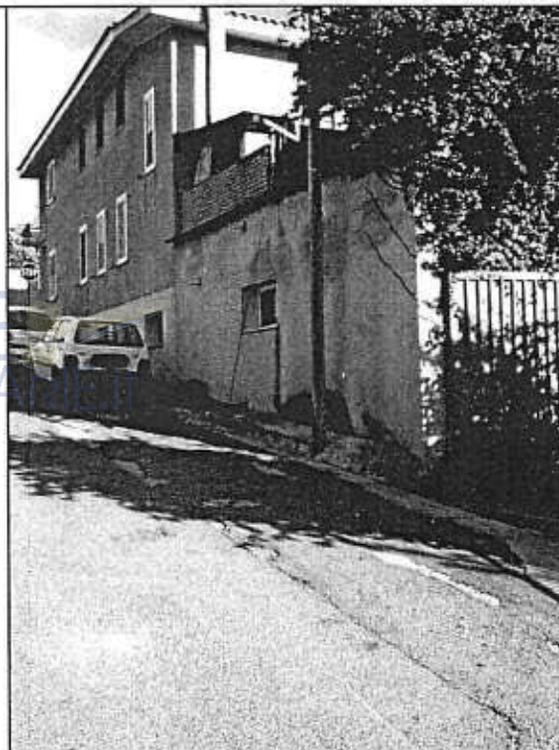
Esecuzione Immobiliare:
R.G.E. n. 220/2012

Creditore procedente:

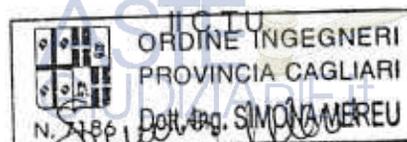
Debitore:

Data del Pignoramento:
10.04.2012

Data dell'Udienza:
13.03.2014

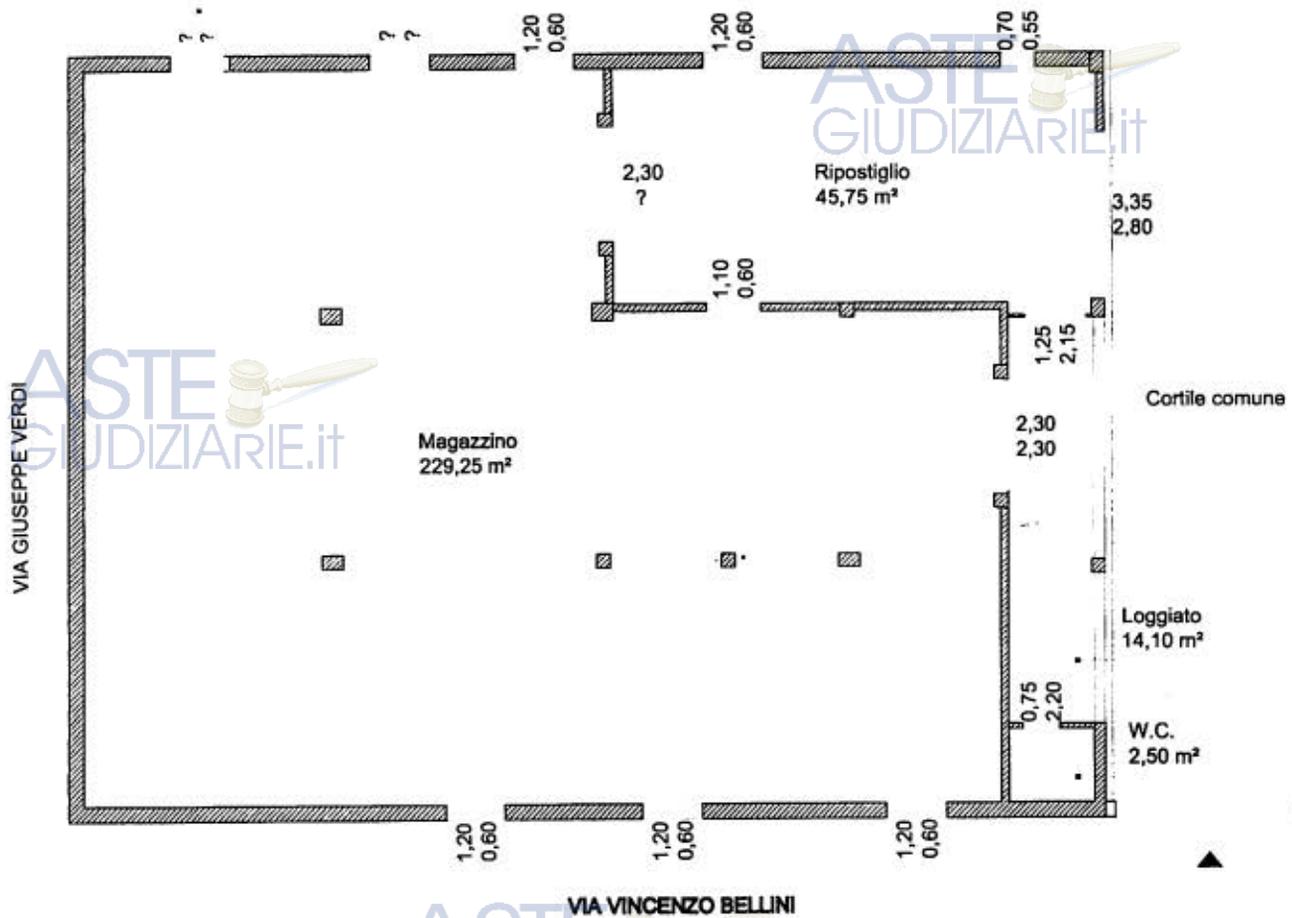


Data 24/01/2014



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it
**PLANIMETRIA
RILIEVI DEL 03.10.2013**



? Non è stato possibile effettuare le misurazioni per via della presenza di pannelli e oggetti amovibili. Per la finestra * non è stato possibile verificare la presenza.

**IMMOBILE SITO IN VIA VINCENZO BELLINI N. 1
A SERDIANA - PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO H=2,75 m
Scala 1:100**

Su



ASTE
GIUDIZIARIE.it 
**DOCUMENTI
PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobileProtocollo di richiesta CA 102276 del 2013
Ricevuta di cassa n. 19736
Ispezione n. CA 102277/3 del 2013
Inizio ispezione 30/07/2013 11:53:20

Richiedente

Dati della richiestaImmobile : Comune di SERDIANA (CA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 31 - Particella 684 - Subalterno 1**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 29/07/2013

Elenco immobili

Comune di SERDIANA (CA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 31 Particella 684 Subalterno 1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. ISCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 3182 Registro Generale 18427
Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Repertorio 5604/3651 del 15/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2529 del 08/07/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
2. TRASCRIZIONE del 05/07/2012 - Registro Particolare 14358 Registro Generale 18109
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 1975/2012 del 12/04/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta CA 102311 del 2013

Ricevuta di cassa n. 19744

Ispezione n. CA 102312/3 del 2013

Inizio ispezione 30/07/2013 12:07:58

Richiedente MEREU SIMONA

Dati della richiesta

Denominazione:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal -/-/1980 al 29/07/2013

ATTENZIONE: presenza nel periodo -/-/1980 - 15/01/1991 di formalità non validate dall'ufficio

Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

Elenco omonimi

3.

Con sede in SERDIANA (CA)

Codice fiscale

01580040929

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco omocodici

SONO PRESENTI OMOCODICI NON SELEZIONATI

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/1985 - Registro Particolare 13832 Registro Generale 18850
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/1989 - Registro Particolare 6581 Registro Generale 8308
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/1989 - Registro Particolare 821 Registro Generale 9157
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine

Su

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta CA 102311 del 2013
Ricevuta di cassa n. 19744
Ispezione n. CA 102312/3 del 2013
Inizio ispezione 30/07/2013 12:07:58

Richiedente MEREU SIMONA

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 800 del 08/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/1989 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 17397
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 801 del 08/02/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2009 - Registro Particolare 3182 Registro Generale 18427
Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA Repertorio 5604/3651 del 15/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in SERDIANA(CA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2529 del 08/07/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2011 - Registro Particolare 8035 Registro Generale 11497
Pubblico ufficiale PUTZOLU ROBERTO Repertorio 119668/32220 del 24/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SERDIANA(CA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2012 - Registro Particolare 14358 Registro Generale 18109
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 1975/2012 del
12/04/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SERDIANA(CA)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CA 102311 del 2013

Ispezione n. CA 102312/4 del 2013

Inizio ispezione 30/07/2013 12:07:58

Tassa versata € 4,00

Richiedente MEREU SIMONA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8308

Registro particolare n. 6581

Data di presentazione 29/03/1989

La formalità e' stata validata dall'ufficio

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

VOLUME N. 16254

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

CAGLIARI

NOTA DI TRASCRIZIONE

dell'atto pubblico ricevuto dal Dr. FERNANDA LOCCI

Notaio in Cagliari in data 3 marzo 1989 Repertorio

n. 829044, in corso di registrazione perchè nei ter-

mini.

A FAVORE

" con sede in :

iscritta al n. Reg.

Soc. Trib. di Cagliari, P.IVA.=

CONTRO

nato a il

C.F.=

nata a i

C.F.= , donna di casa,

ambi residenti in Via , coniu-

gi in regime di comunione di beni.

Con l'atto che si trascrive i signori

e l. , ciascuno per il propri diritti

e nell'insieme per l'intero, hanno venduto con le

garanzie di legge, con rinuncia all'ipoteca legale,

alla Società che ha com-



2-9 MAR. 1989

DATA:
 MOD. N. C. 8308
 NOT. TRASC. 6581
 ISCRIZ.
 AORAR.
 IND.
 ANNOT.

SPECIFICA
 IMPOSTA
 SCPR.
 BOLLO REG. 500
 TOTALE 500
 DIRITTI PR. 3000
 TOTALE 3500
 CONSERVATORE
 (Piero Floria)

331
 17

X 526585

131

X 4465-152
 2-5551-82

044188

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Su

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prato la piena e perfetta proprietà dell'immobile

sito in Serdiana Località " Gruxi de Ferru " precisamente:

- area della superficie misurata di mq. 500,

distinta in catasto al foglio 31 con le seguenti indicazioni:

- mappale 684 (già 203/f) per are 1.90 R.D.L.Lire 6,73 e R.A.Lire 1,59;

- mappale 756 già mappale 215/h per are 3,10 R.D.Lire 11,16 e R.A.Lire 2,64,

confinante con Via Verdi, Via Bellini, con proprietà Pisu, con proprietà Secci, salvo altri.

L'immobile è stato trasferito nella condizione di fatto e nella situazione giuridica in cui si trova con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive e pertinenze inerenti.

La Società compratrice si è dichiarata già immessa nel possesso.

La vendita è stata fatta ed accettata per il prezzo di Lire 25.000.000.= (venticinquemilioni) pagate a saldo come in atto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CA 104387 del 2013

Ispezione n. CA 104389/2 del 2013

Inizio ispezione 02/08/2013 08:25:29

Richiedente MEREU SIMONA

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11497

Registro particolare n. 8035

Presentazione n. 124 del 21/04/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 24/03/2011

Notaio PUTZOLU ROBERTO

Sede CAGLIARI (CA)

Numero di repertorio 119668/32220

Codice fiscale PTZ RRT 37E25 Z115 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I624 - SERDIANA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI

Interno Piano 1

Particella 684 Subalterno 5

Consistenza 3,5 vani

N. civico 8

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. CA 104387 del 2013

Ispezione n. CA 104389/2 del 2013

Inizio ispezione 02/08/2013 08:25:29

Tassa versata € 4,00

Richiedente MEREU SIMONA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11497

Registro particolare n. 8035

Presentazione n. 124 del 21/04/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome 1

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di

Cognome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale 1

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO E CONDIZIONI DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ACCESSI, RECESSI, DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, COSI' COME SI POSSEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE VENDITRICE, CON TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI SULLE PARTI CONDOMINIALI DELL'EDIFICIO AI SENSI DELL'ART.1117 E SEGG.COD. CIV., CON LA PRECISAZIONE CHE LA PARTE ACQUIRENTE AVRA' DIRITTO AD UN PARCHEGGIO PER AUTOVETTURA NEL CORTILE CONDOMINIALE.

Cagliari, 5 dicembre 2013

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT



C.T.U. ing. Mereu Simona

Via Sacco 74

09032 Assemini Ca

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 03.12.2013 dalla S.V. intesa ad ottenere, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 290/12, informazioni circa la sussistenza di contratti di locazione sull'immobile sito nel comune di Serdiana in via Bellini n. 1, N.C.E.U. foglio 31, mapp. 684, sub 1 di proprietà della

s.n.c. P. IVA

rappresentante legale

nato a

C.F.

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

CERTIFICA

Che a nome del suo nominato non risultano registrati contratti di locazione relativi all'immobile sito nel comune di Serdiana in via Bellini n. 1, N.C.E.U. foglio 31, mapp. 684, sub 1.

La presente certificazione si rilascia, su vostra richiesta esclusivamente per gli usi consentiti dalla legge.

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

(Ferdinando Mastrantonio)

Su delega del Direttore Provinciale

Il Coordinatore Front Office UT Cagliari 1

Fabrizio Volianga

"(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Franco Luigi Frau".

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

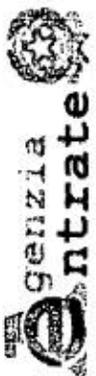
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari

Ufficio Territoriale di Cagliari 1 - Via Cesare Pintus - 09134 Cagliari

Tel. 070.5508490/1 - Fax 070.5508997 - e-mail: dp.cagliari.utcagliari1@agenziaentrate.it

Su

ASTE
DOCUMENTI
CATASTALI 



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Segue

Data: 31/07/2013 - Ora: 11.48.49

Visura n.: CA0156839 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2013

Dati della richiesta

Denominazione: **MARROCCU MOBILI**

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CAGLIARI

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SERDIANA(Codice I624) - Catasto dei Fabbricati

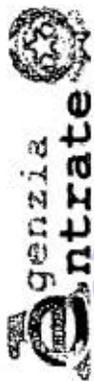
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	684	1			C/2	8	254 m ²	Euro 327,95	Dati derivanti da VIA VINCENZO BELLINI n. 1 piano; SI: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 52621 .1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. CA0403644) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Attestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1		(1) Proprietà

Sue



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/07/2013 - Ora: 11.48.49

Fine

Visura n.: CA0156839 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2013

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SERDIANA(Codice I624) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	684	6			A/2	6	7,5 vani	Euro 445,44	VIA GIUSEPPE VERDI n. 8 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2010 n. 2623 .1/2010 in atti dal 03/02/2010 (protocollo n. CA0045188) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
2		31	684	7			A/2	6	3,5 vani	Euro 207,87	VIA GIUSEPPE VERDI n. 8 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/02/2010 n. 2623 .1/2010 in atti dal 03/02/2010 (protocollo n. CA0045188) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 25/01/2011 con prot. n. CA0009556/2011 del 11/01/11

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 25/01/2011 con prot. n. CA0009558/2011 del 11/01/11

Totale: vani 11 Rendita: Euro 653,31

Antestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà
1			

Totale Generale: vani 11 m² 254 Rendita: Euro 981,26

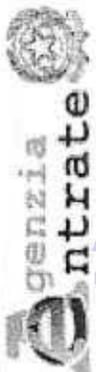
Unità immobiliari n. 3

Ricevuta n. 57026

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: .





Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/07/2013 - Ora: 11.51.19

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: CA0156843 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2013

Dati della richiesta
Comune di SERDIANA (Codice: I624)
Provincia di CAGLIARI
Foglio: 31 Particella: 684 Sub.: 1

Catasto Fabbricati

INTESTATO

(1) Proprieta'

Unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	31	684	1			C/2	8	254 m ²	Euro 327,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 52621 1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. CA0403644) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo: VIA VINCENZO BELLINI n. 1 piano: S1;											
Notifica: -											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Partita: Mod.58 111											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	31	684	1			C/2	8	254 m ²	Euro 327,95 L. 635.000	VARIAZIONE del 01/07/1999 n. B02554.1/1999 in atti dal 01/07/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO
Indirizzo: VIA BELLINI n. 1 piano: S1;											
Notifica: -											
Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94) Partita: 1000478 Mod.58 111											

Situazione degli intestati dal 01/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 01/07/1999 n. B02554.1/1999 in atti dal 01/07/1999 Registrazione: DIVISIONE AMPLIAMENTO

Sil

Visura storica per immobile

Data: 31/07/2013 - Ora: 11.51.19

Visura n.: CA0156843 Pag: 2

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2013

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		31	684				C/2	8	254 m ²	L. 635.000	COSTITUZIONE del 29/06/1999 n. A02544 .1/1999 in atti dal 29/06/1999
Indirizzo VIA BELLINI n. 1 piano: S1;											
Partita classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
Mod.58 111											

Situazione degli intestati dal 29/06/1999

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 29/06/1999 n. A02544.1/1999 in atti dal 29/06/1999 Registrazione:			(1) Proprietà fino al 01/07/1999

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 57032

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: .

SU

MODULARIO
F. rig. rand. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

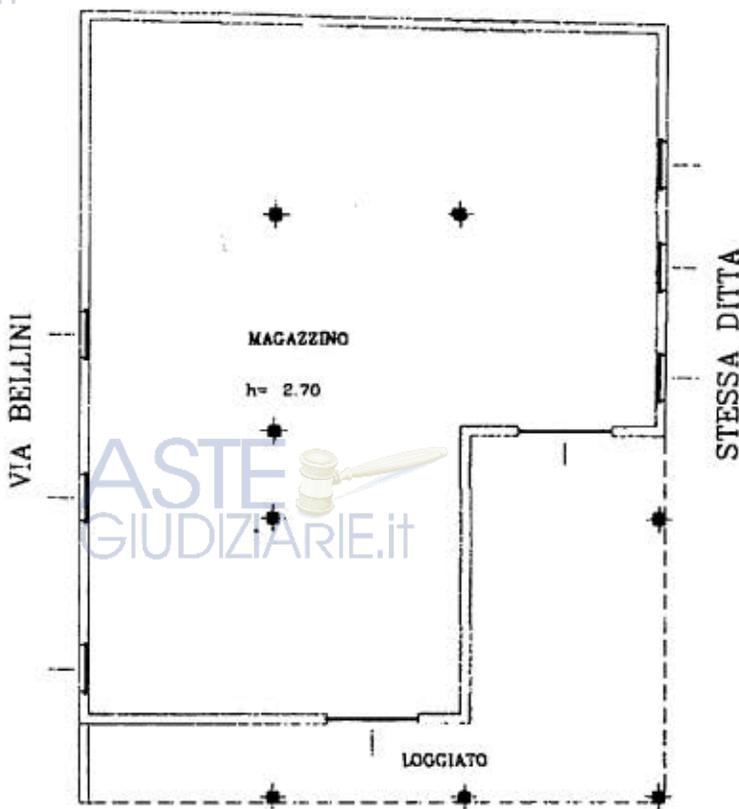
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SERDIANA..... via BELLINI..... civ. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

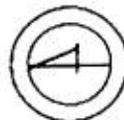
VIA VERDI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Chiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PUSCEDDU
(Titolo, cognome e nome) IS BENE TRI
MASSIMILIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria in atti
Identificativi catastali

iscritto all'albo dei GEOM. PUSCEDDU
15-1

data presentazione: 01/07/1999 - Data: 31/07/2013 - n. CA0156864 - Richiedente TRIBUNALE
Schiodo: 1 - formato di acq.: A4 (214x292) - Fatt. di scala: 1:20 - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Su

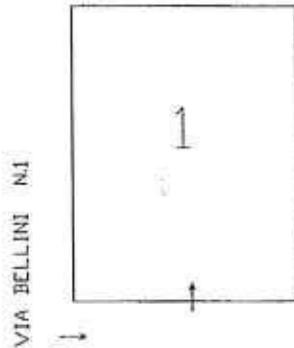
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Marcia Federico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cagliari N. 2770

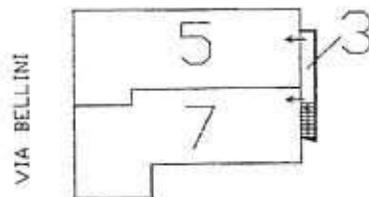
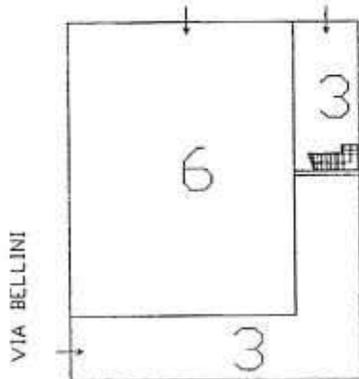
Comune di Sordiana
Sezione: Foglio: 31 Particella: 684
Protocollo n. CA0262474 del 05/06/2009
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SEMINTERRATO
VIA GIUSEPPE VERDI



PIANO TERRA PIANO PRIMO
VIA GIUSEPPE VERDI N.B VIA GIUSEPPE VERDI



Prima planimetria in atti

Su

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pala Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cagliari N. 695

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari



Comune di Sordiana
Sezione: Foglio: 31 Particella: 684

Protocollo n. CA0257092 del 03/06/2009
Tipo Mappale n. del

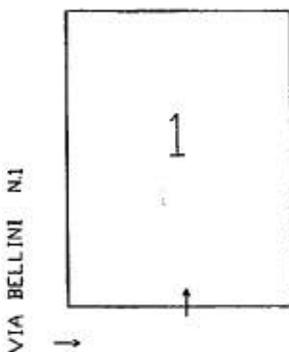
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



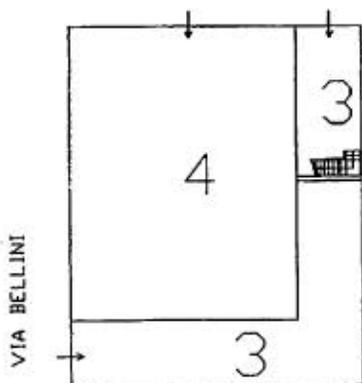
PIANO SEMINTERRATO

VIA GIUSEPPE VERDI



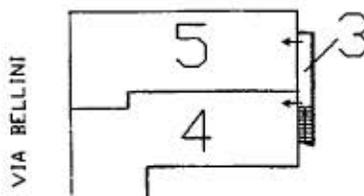
PIANO TERRA

VIA GIUSEPPE VERDI N.8



PIANO PRIMO

VIA GIUSEPPE VERDI



File



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

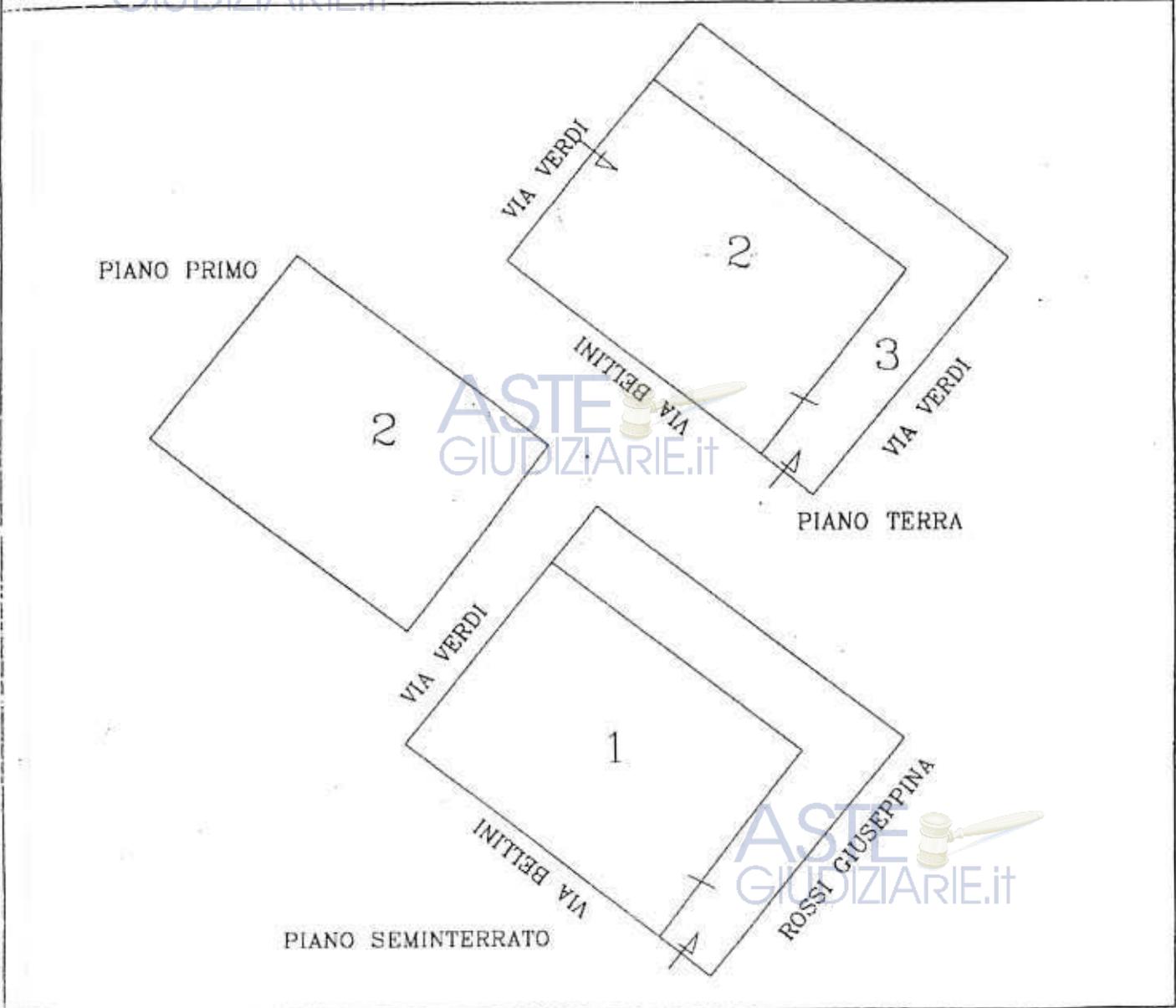
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 2

Comune <u>SERDIANA</u>	Sezione	Foglio <u>31</u>	Numero <u>684</u>	Tipo mappale n. del
---------------------------	---------	---------------------	----------------------	------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: 4 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Spett.le il presente mod. EP/2 prot. Data presentazione: 01/07/1999 Data pubblicazione: 17/01/2014	L'operatore	IL TECNICO
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 24/07/2009	

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI



ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>SERDIANA</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>31</u> Mapp. <u>684</u>
Via/piazza <u>VIA VERDI</u> n. <u>08</u>	C.E.U. Sez. Fgl. <u>31</u> Mapp. <u>684</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. del



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

UFFICIO TECNICO
SERDIANA
15/01/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
**DOCUMENTI
COMUNE DI SERDIANA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMUNE DI S E R D I A N A

PROVINCIA DI C A G E R I A R I

Prot. N. 775

Pratica Edilizia N. 12/1988

CONCESSIONE

EDILIZIA N° 25

IL SINDACO

— Vista la domanda di concessione in data 25 Febbraio 1988, prot. n. 775, presentata da:
P.F. _____ e per essa, _____ nato a _____ il _____

relativa alla esecuzione di un magazzino per deposito mobili ed abitazione, in via Verdi, angolo via Bellini.

in territorio di questo Comune, in via Verdi, angolo via Bellini su area distinta in catasto
(località)
_____ al Foglio 31 Mapp. 684 - 215/h Particella _____;
(C.M. - N.C.E.U.)

— Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del Dott. Arch. Mariano Carta;
(C.F. CRT MRN 48E06 I624 0)

— Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

— Visti i pareri dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia Comunale, collegialmente espressi
nella seduta del 6 Aprile 1988 verbale n. _____;

— Visto il parere del funzionario medico di igiene pubblica, espresso in data
19 Aprile 1988;

— Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;

— Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e interrogazioni;

— Vista la legge regionale 9-3-1976 n. 10;

— Vista la legge 28-1-1977 n. 10;

— Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il ri-
lascio della concessione da parte del richiedente;

— Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, **salvi e riservati i diritti di terzi**, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, **secondo le migliori norme dell'arte**, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRESCRIZIONI GENERALI DA OSSERVARE

- 1) In caso di nuova costruzione o di ampliamento planimetrico, i lavori non potranno avere materiale inizio prima di aver ottenuto, previa richiesta scritta sui moduli forniti dal Comune, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascerà apposito verbale. Saranno ammessi i soli lavori preparatori di cantiere, il picchettamento gli scavi di sbancamento e di fondazione in conformità degli atti progettuali.
- 2) In caso di sopraelevazione o di altri interventi a carico di immobili esistenti, escluso il solo ampliamento planimetrico, i lavori potranno avere inizio previa denuncia scritta al Comune, almeno tre giorni prima della data di inizio.
- 3) Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il concessionario è tenuto ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi, entro otto giorni dalla effettiva sostituzione.
- 4) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 5) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione al Sindaco, per iscritto.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.
- 6) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, salvo esenzione scritta del Sindaco in caso di opere di limitata importanza.
- 7) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.
- 8) Gli assiti di cui al paragrafo 6) od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure, gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.
- 9) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica, è fatto obbligo al concessionario:
 - a) di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare i lavori;
 - b) di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Ge-

- 10) In tutti i cantieri deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella in cui siano indicati:
- a) Nome e cognome del concessionario, oggetto ed estremi della concessione e termini di scadenza;
 - b) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
 - c) Denominazione dell'assuntore o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
 - d) Orario di lavoro.
- 11) I lavori devono essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato.
- 12) Devono essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso.
- 13) Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del regolamento edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia di edilizia, urbanistica, di occupazione di suolo pubblico, di sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione ecc.; sono quindi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. In caso di inosservanza si applicheranno le sanzioni previste dagli artt. 15 e 17 della legge 28-1-1977 n. 10
- 14) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di un anno dalla data della presente concessione, e il concessionario deve darne preventiva comunicazione, su apposito modulo, al Comune, e deve constare da verbale sopralluogo redatto da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 15) Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, è stabilito in tre anni a decorrere dalla data della presente concessione ~~dall'effettivo inizio dei lavori~~; tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del Sindaco, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; l'ultimazione deve essere denunciata dal concessionario in una con la richiesta di abitabilità o usabilità;
- 16) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine così stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata;
- 17) La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà, o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa legge;
- 18) Al Comune è riservato il diritto di far eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti assentite dal Comune mediante appendice alla presente concessione;
- 19) Per tutte le eventualità non specificate nel presente elenco di prescrizioni generali, necessariamente limitato, ci si richiama alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA OSSERVARE

A) Contributi per il rilascio della concessione

1) CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

£ 1.501.622 di cui £ 750.811 pari al 50% del contributo dovuto, versato in data 9 Agosto 1988 sul c.c.p. n° 16182099 intestato al Comune di Sordiana, ricevuta n° 336;

2) CONTRIBUTO A PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

£ 4.317.802 per la parte residenziale e £ 1.803.240 per la parte commerciale, per un totale di £ 6.121.042 di cui £ 2.040.347 pari ad 1/3 del contributo dovuto, versato in data 9 Agosto 1988 sul c.c.p. n° 16182099 intestato al Comune di Sordiana ricevuta n° 336, quale 1° rata.

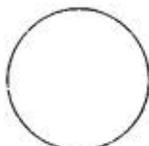
3) GARANZIA:

A garanzia della somma rimanente, il concessionario ha prestato polizza fidejussoria n° 8844102/5 rilasciata in data 8 Agosto 1988 dalla Società RAS di Assicurazioni, Agenzia di Quartu S. Elena.

B) Obblighi diversi:

Devono essere osservate le prescrizioni contenute nella nota n° 1233 Pos. 20807 del 19 Febbraio 1988, della Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport.

Dalla Residenza Municipale, li 11 Agosto 1988



IL SINDACO

Il sottoscritto concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Addi, _____

Regione Autonoma della Sardegna

Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali
Informazione, Spettacolo e Sport

CC ... INA
Arrivato il 14 MAR. 1988
N. 1016 Cat. X
L'Incaricato

POS. 20807

Prot. N. 1233

Cagliari.

Proposta al foglio N.

del Allegati N.

Oggetto:

SERDIANA= SOC.

= PROGETTO COSTRUZIONE MAGAZZINO E ABITAZIONE=

LOC. CRUXI DE FERRU .

SPETT.LE SOC.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERDIANA

e,p.c. SIG. SINDACO COMUNE DI

SERDIANA

In esito alla nota sopraindicata, ai sensi dell'Art. 7 della L. n° 1497 del 29/6/1939 sulla protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche, si approva alle seguenti condizioni l'accluso progetto che si restituisce munito del "Visto" di questo Assessorato:

- La tinteggiatura degli esterni dovrà essere scelta nella gamma cromatica delle terre;
- la copertura del tetto dovrà essere realizzata in tegole curve, secondo la tradizione locale;
- gli infissi dovranno essere in legno;
- inoltre, la parte libera del lotto dovrà essere mantenuta a giardino .

Il progetto approvato dovrà essere realizzato nei particolari nelle quote e nelle dimensioni conformemente ai grafici.

Le aree libere dovranno essere reintegrate nei loro aspetti e nei loro valori paesaggistici.

Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente approvata dall'Assessore per non incorrere nelle sanzioni previste a carico dei trasgressori dell'Art. 15 della L.29/6/39, n° 1497 e alle successive modificazioni di cui alla L.22/6/1966, n° 586.

L'approvazione dell'Assessorato è data ai fini della tutela paesistica e ambientale ed è valida, ai sensi dell'Art. 16 del Regolamento 3/6/1940, n° 1357, per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei progettati lavori dovrà essere sottoposta a nuova approvazione. Conseguentemente resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore e più restrittiva norma del Regolamento Edilizio e dei Piani Comunali, ed in particolare delle disposizioni delle Leggi Urbanistiche 17/8/1942, n° 1150 e 6/8/1967, n°765, Legge Bucalossi n° 10 del 28/1/1977, L.R. n° 17 del 19/5/1981.

L'ASSESSORE

Jull

COMUNE DI SERDIANA

UFF. SANITARIO

Visito al esecutorio fatto

il giorno 19 Aprile 1988

L'Ufficiale Sanitario



COMUNE DI SERDIANA

Commissione Edilizia

VOTO N. 5 del 6 APR 1988

Il Presidente Il Segretario

Handwritten signatures of the President and Secretary.

COMUNE DI SERDIANA-PROV. CAGLIARI-

PROGETTO

DI UN MAGAZZINO PER DEPOSITO MOBILI E DELL'ABITAZIONE DELLA CUSTODE PER CONTO DELLA:

ALLEGATO N° 1
DATA 4-1-88

COMUNE DI SERDIANA PROVINCIA CAGLIARI

FOGLIO 31 SCALA 1:2000

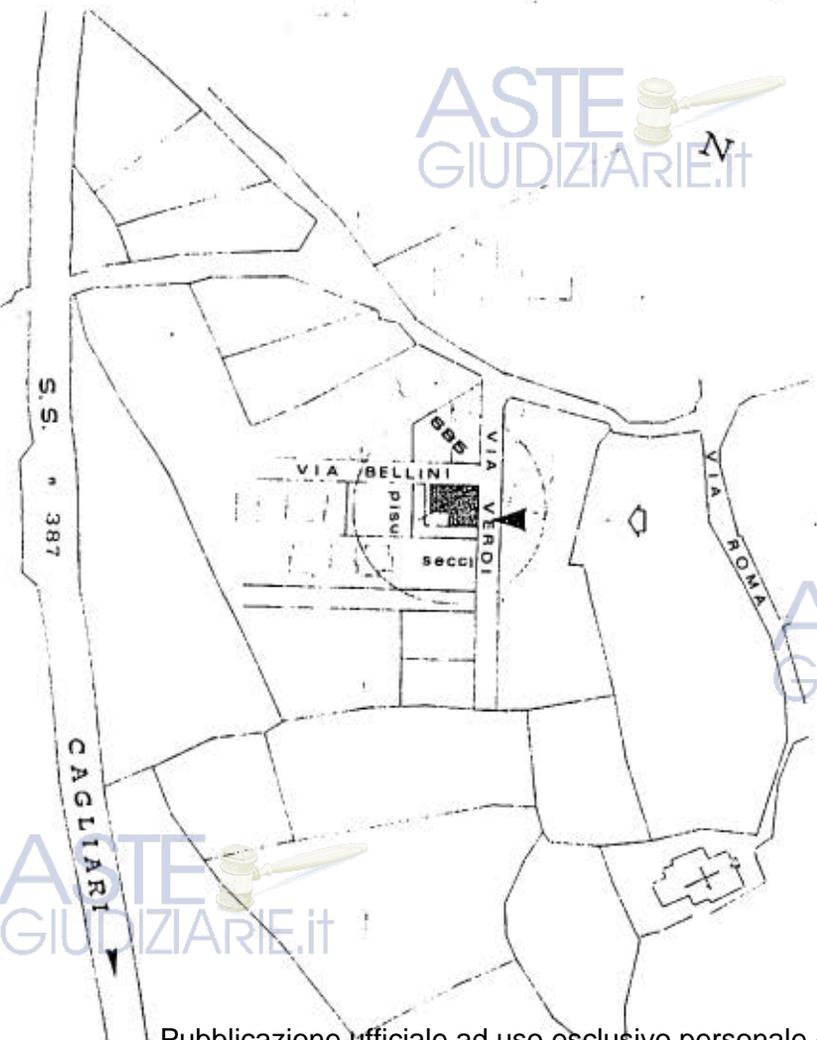
LOCALITA': "GRUZI DE PERRU"

FOGLIO 31

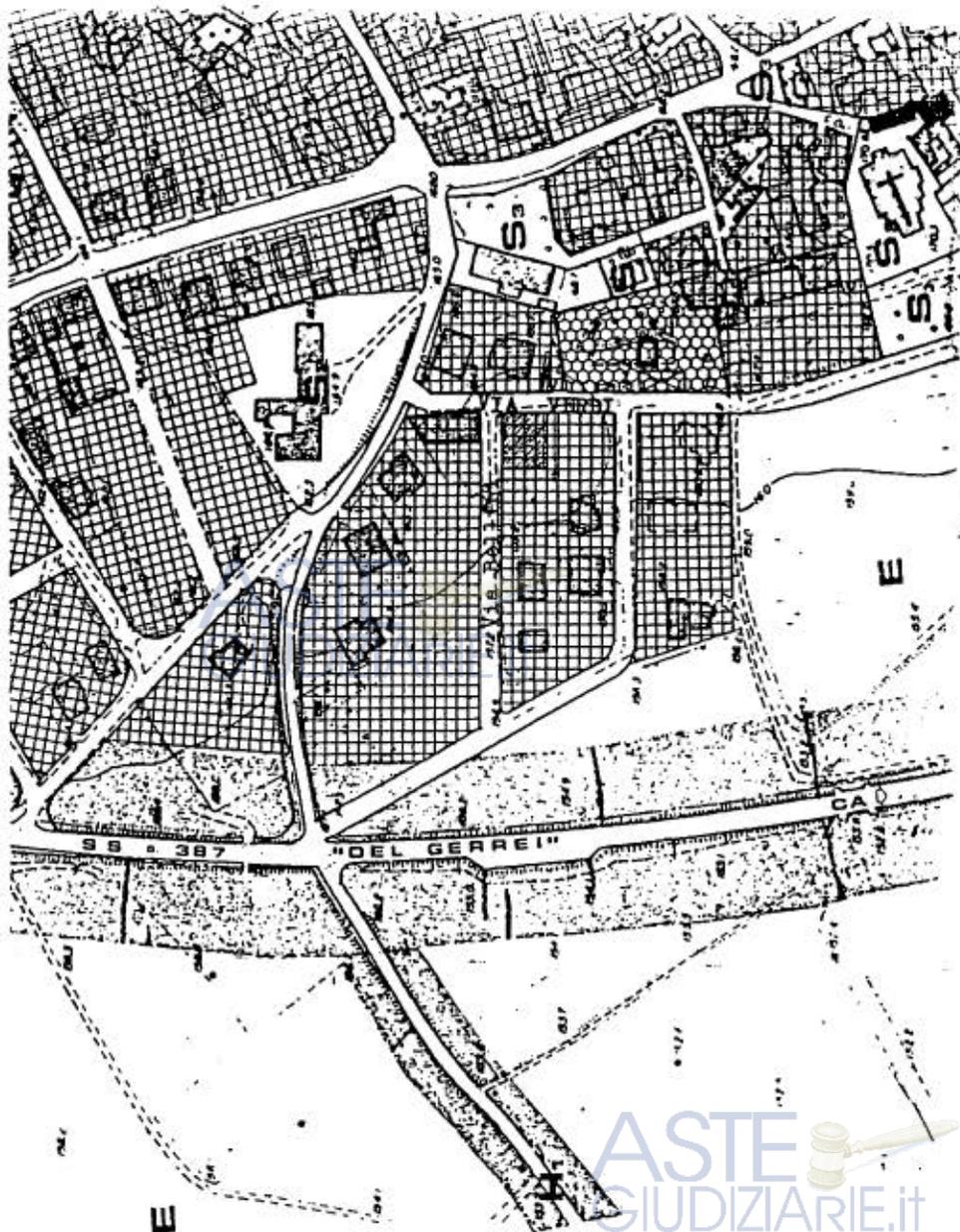
Mapp. 684 =mq. 190

Mapp. 215h =mq. 310

SUPERFICIE DEL LOTTO mq. 500-



Sm



STRALCIO PLANIMETRICO DEL P.R.G. DEL COMUNE DI
 ----- S E R R I D I A N A -----

- ZONA URBANISTICA : "B⁵" DI COMPLETAMENTO -
 - Indice di edificabilità \ mc/mc

----- DATI URB

• Superficie del lotto mq. 500 -

• Indice di edificabilità fondiario

- PRIMO LOTTO -

A) PIANO SEMINTERRATO : MAZZAZZINO

- 1°) - Magazzino
- 2°) - Vano scala
- 3°) - Corridoio accesso scala
- 4°) - Loggiato .

A) - SOMMA IL P. SEMINTERRATO.....

- PRIMO LOTTO -

B) - PIANO 1°: - ABITAZIONE -

- 5°) - VANO SCALA
- 6°) - ABITAZIONE
- 7°) - VERANDA .
- 8°) - TERRAZZO .

B) - SOMMA IL P° I° RIALZATO.....

- SECONDO LOTTO -

C) - PIANO 2° : - ABITAZIONE -

- 9°) - VANO SCALA
- 10°) - ABITAZIONE
- 11°) - VERANDA .

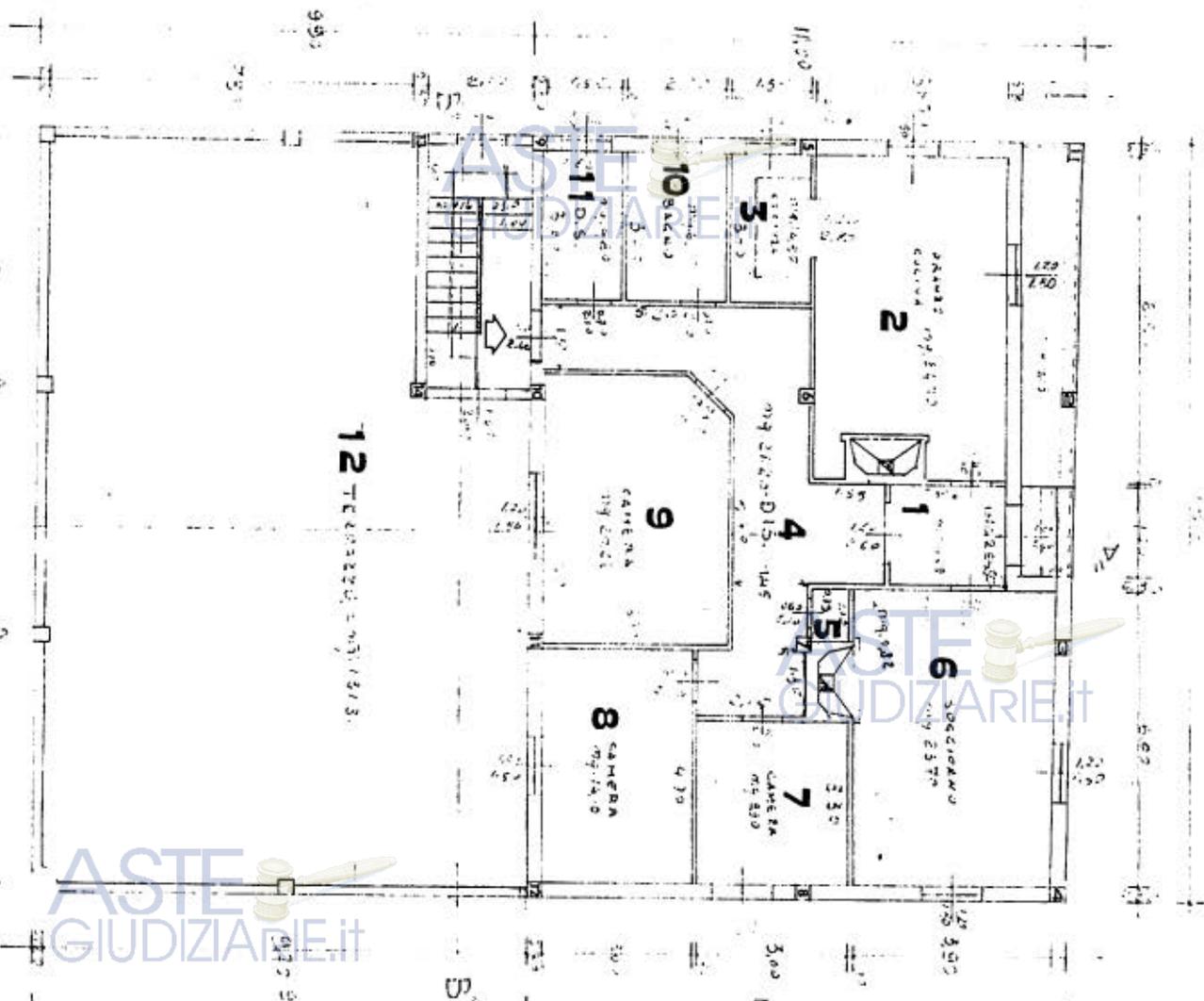
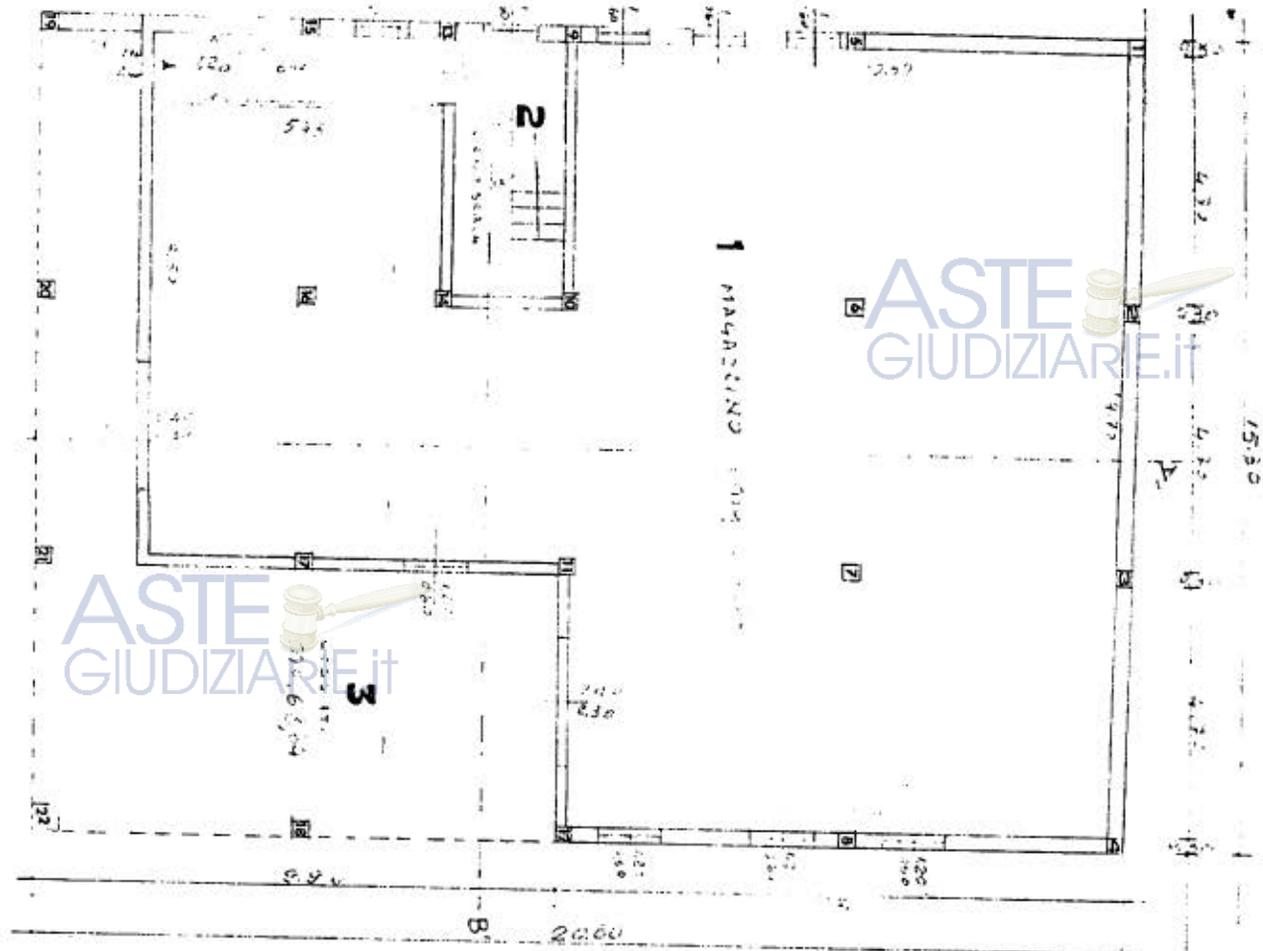
C) - SOMMA IL 2° PIANO.....

D) - VOLUME TOTALE =INTERRATO+P.TE

E) - VOLUME INTERRATO

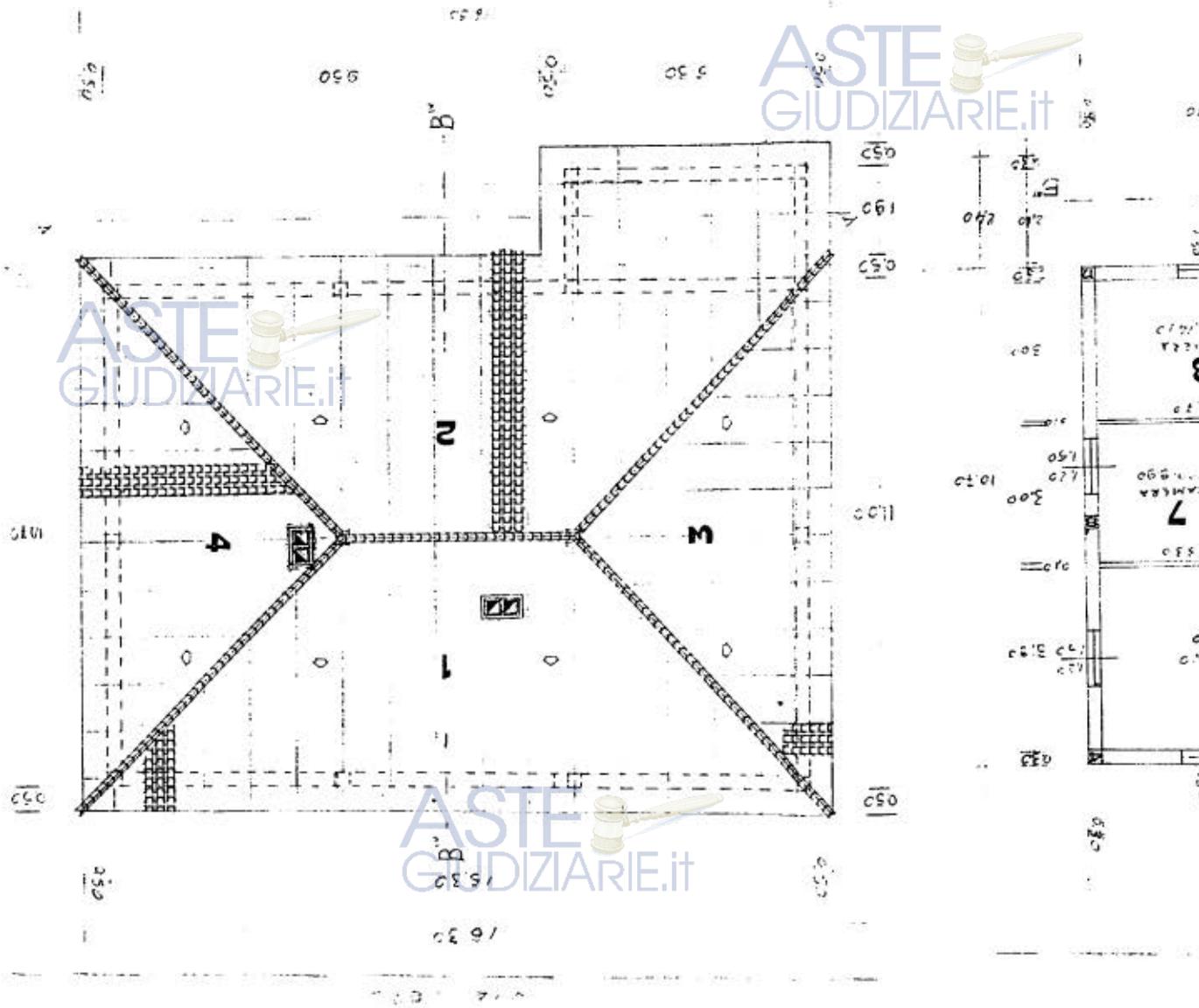
ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

ASTE
 GIUDIZIARIE.IT



mf

- (2. LOTTO) -
- PIANTA DEL TETTO -



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

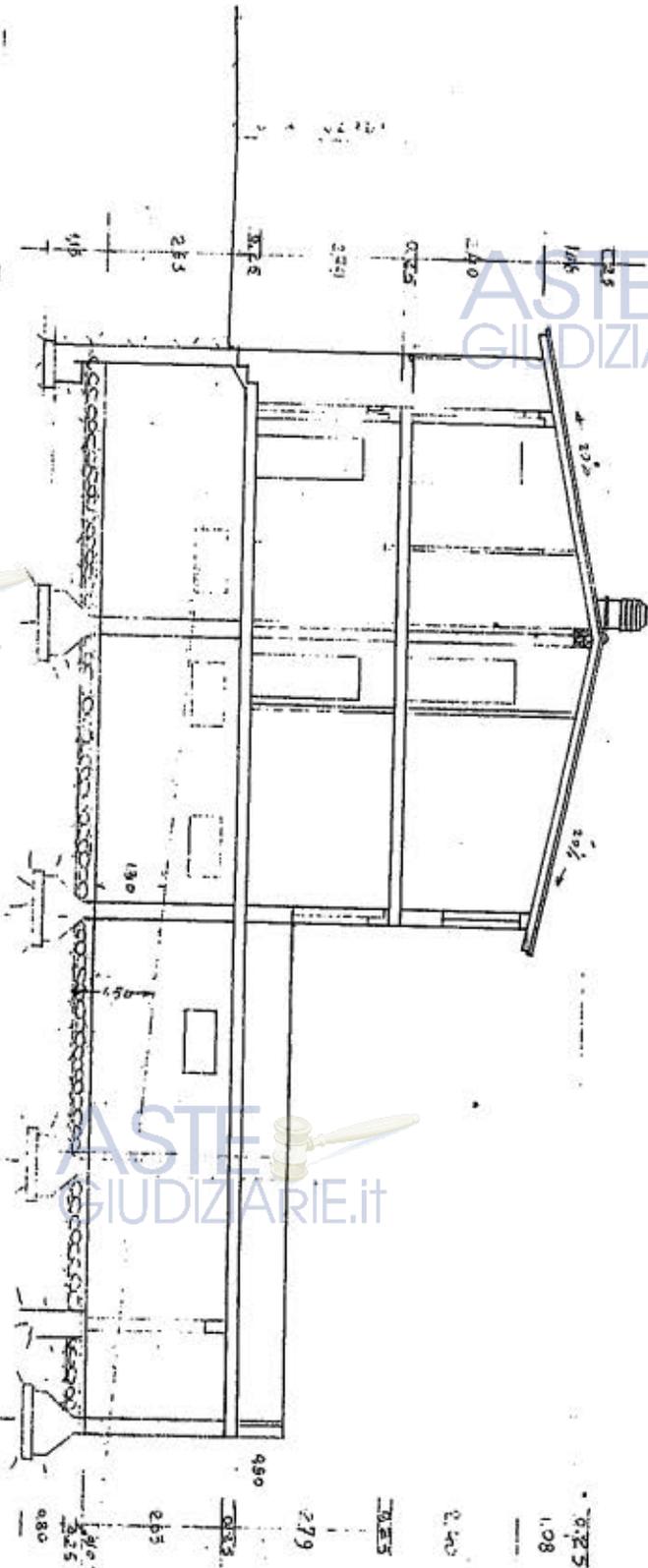
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

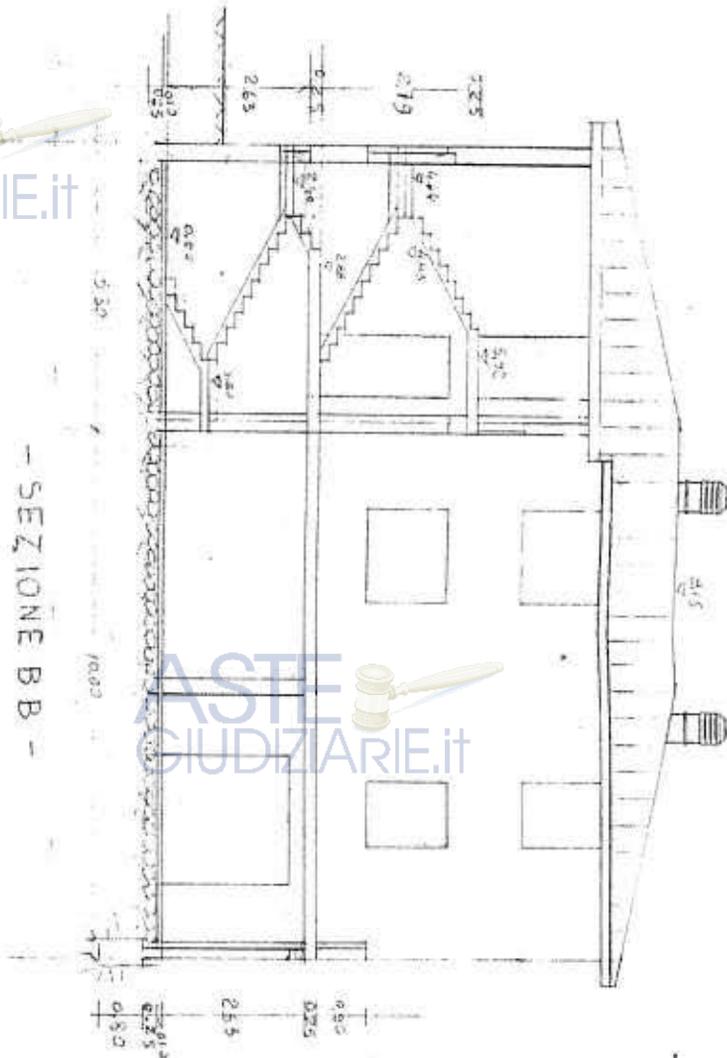
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- SEZIONE A A -



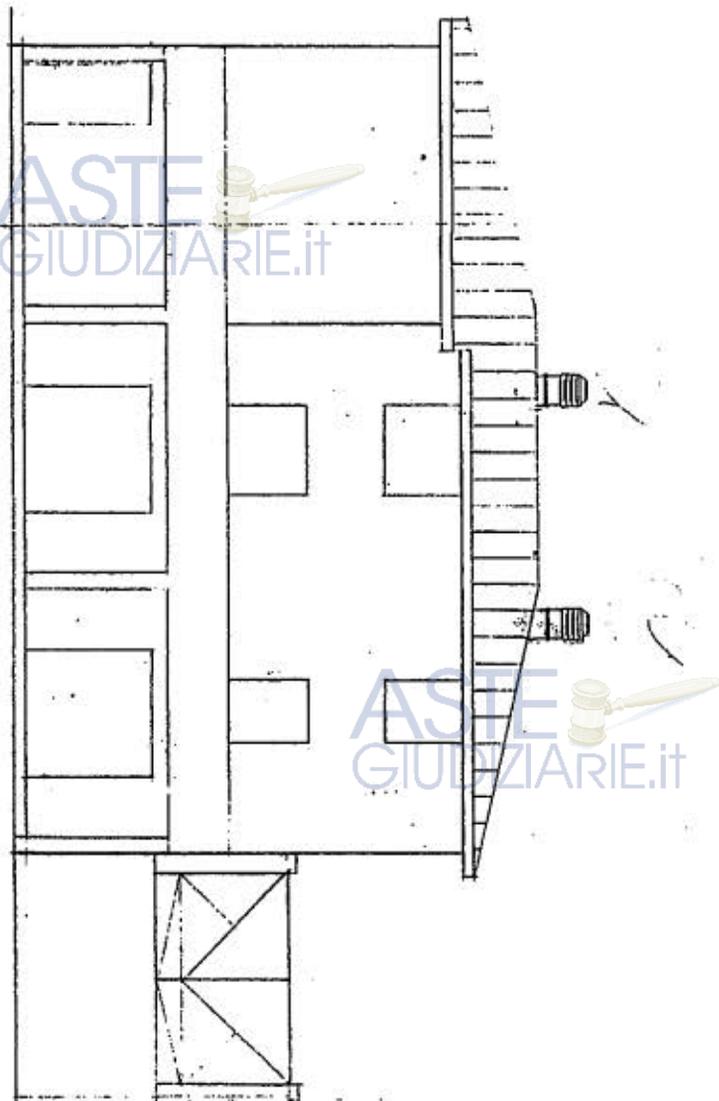
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



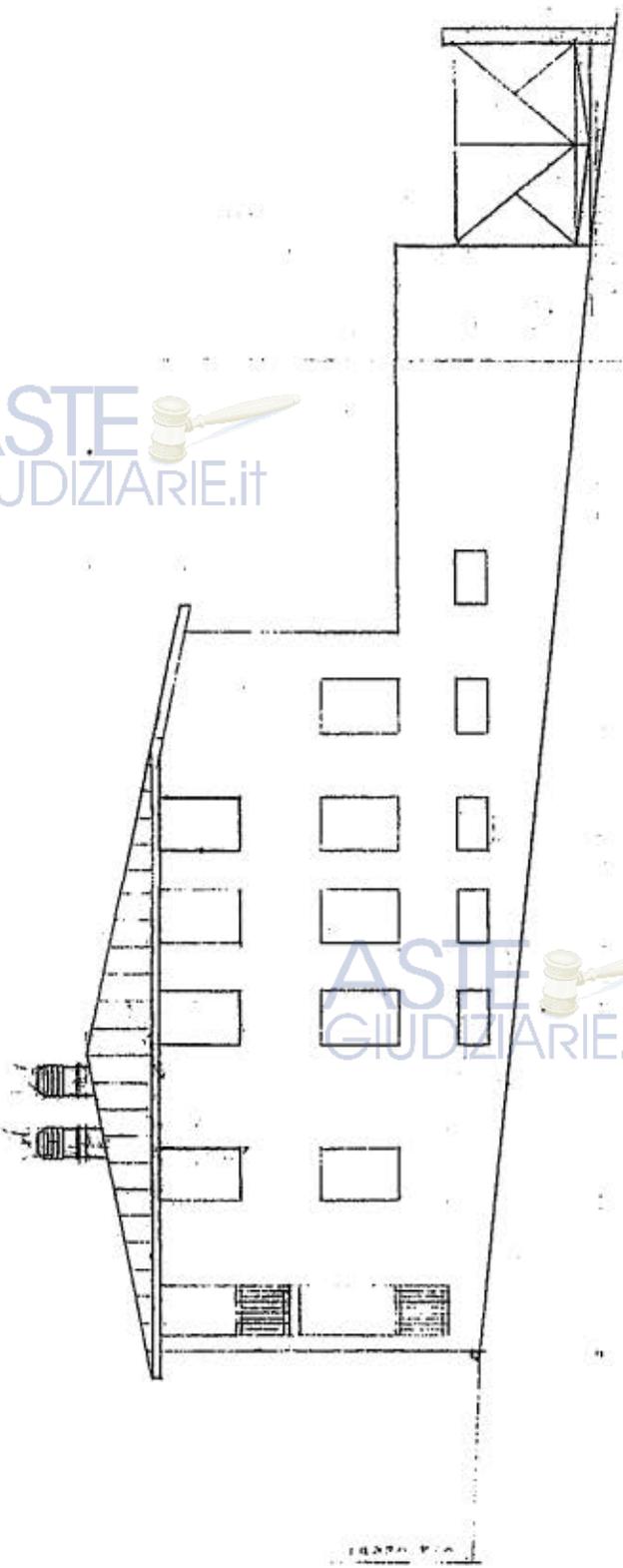
Stu

— PROSPETTO INTERNO —
— OVEST —



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO NORD

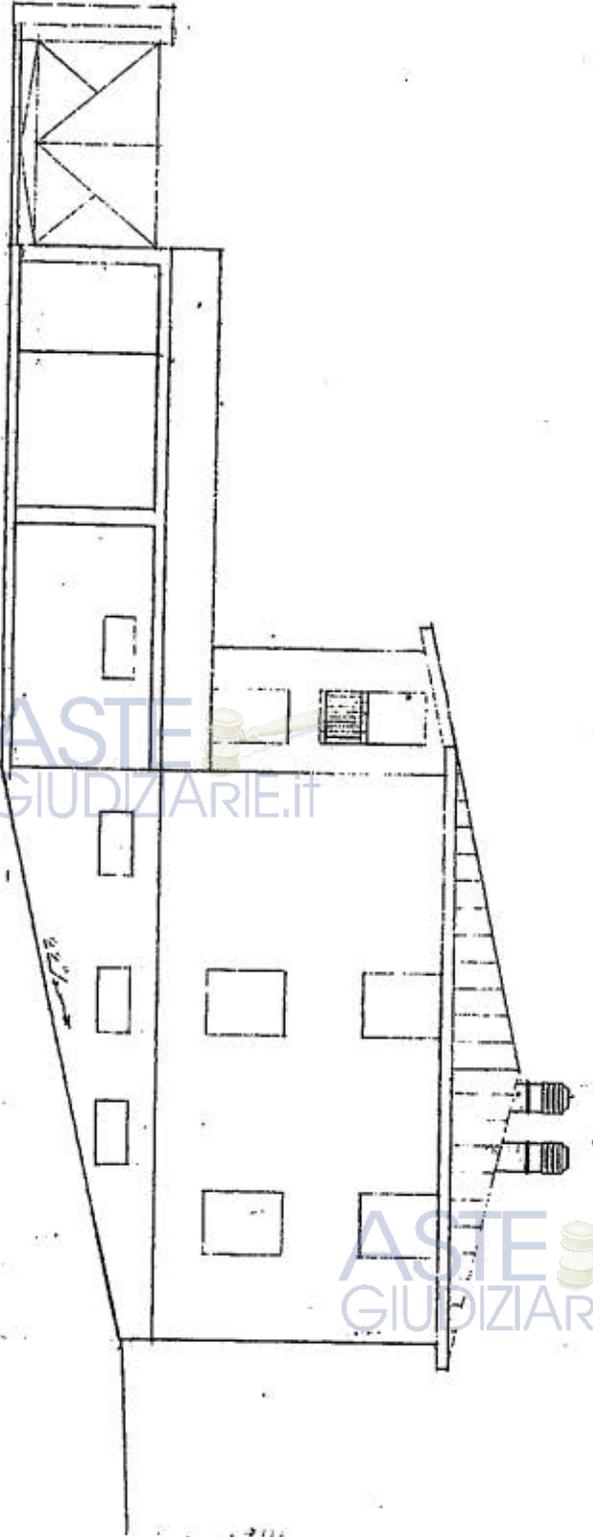
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



— PRCSPETTO SUD —





COMUNE DI SERDIANA

Provincia di Cagliari

Via Mons. Saba, 10 - Tel. 070/740690 - Fax 070/743233
http://www.comune.serdiana.ca.it
E-mail: comune.serdiana@libero.it - ufficieserdiana@libero.it
C.F.: 80002650929 - P. IVA: 01320970922

UFFICIO TECNICO COMUNALE

**Concessione per eseguire attività edilizia
o di trasformazione urbanistica**

Concessione	Pratica edilizia	Protocollo
N° 07/03	N° 07/03	N° 819/03

Il Responsabile del Servizio

Vista la richiesta di rilascio di concessione edilizia presentata il 07.02.2003 ed acquisita al n° 819 di protocollo, da parte del Sig. _____ nato a _____ residente a _____ tendente ad ottenere, in esecuzione del

progetto redatto da: Geom. Pala Antonio, la concessione edilizia per eseguire in questo Comune, sul terreno distinto in catasto al Foglio n° 31 mappale 684, i lavori di: **COSTRUZIONE DI UNA SCALA ESTERNA IN UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE;**

Accertato che lo stesso ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere la concessione;

Visti gli atti istruttori con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto l'art. 96 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, relativo alla riduzione degli organismi collegiali non indispensabili;

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale n° 103 del 22.10.2001, con la quale si prende atto della soppressione della Commissione Comunale per l'Edilizia ai sensi dell'art. 96 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere igienico sanitario favorevole, espresso da parte della A.S.L. n° 8 di Cagliari in data 07.03.2003 alle seguenti condizioni: Nessuna;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'ex art. 151 del Testo Unico in Materia di Beni Culturali e Ambientali, D.Lgs n° 490/99, da parte del Comune di Serdiana, delegato ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n° 28/98, in data 12.02.2003 posizione n° 04/03, alle seguenti condizioni:

1. La scala dovrà essere rivestita con materiale lapideo;
2. Gli esterni dovranno essere pitturati con colori scelti nella gamma cromatica delle terre, in armonia con i colori esistenti;

Vista la nota da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Cagliari e Oristano, in data 28.05.2003, con la quale viene comunicata l'archiviazione della pratica, non essendo stati riscontrati motivi idonei a proporre l'annullamento della stessa;

Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);

Visto il Regolamento di Polizia Urbana;

Visto il versamento di € 36,15 per diritti di segreteria, ricevuta n° 0870 del 30.05.2003;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n° 10;

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione di complessivi € _____ mediante non dovuti;

Su

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, di complessivi €. — Mediante non dovuti;

il ritardato o omesso pagamento nei termini di Legge, del contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della Legge n° 10/77, comporta l'applicazione di quanto previsto dall'art. 19 della L.R. n° 23/85;

Viste le Leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765 e 28 gennaio 1977, n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente;

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto che in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: RESIDENZIALE;

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti:

PRESCRIZIONI E VIGILANZE GENERALI

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 2. I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
 3. Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
 4. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assiti lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
 5. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale preposto;
- Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino di stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa entro un certo tempo;
6. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
 7. Gli assiti od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levare del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale;
 8. L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
 9. L'allineamento stradale e gli eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
 10. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge;
 11. Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla Legge 5 novembre 1971, n° 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n° 113 S.O.) ed alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 1° settembre 1987, n° 29010 (G.U. n° 212 dell'11 settembre 1987);
 12. Il titolare della concessione, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di Legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
 13. Per le costruzioni eseguite in difformità dalla concessione trova applicazione la Legge 28 febbraio 1985, n° 47;
 14. Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ad eventuali futuri lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali il titolare della presente concessione non potrà pretendere rimborsi o indennità, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15. I materiali provenienti da demolizioni e scavi dovranno essere smaltiti, ai sensi del D.P.R. 915 del 10.09.1982, in discarica autorizzata. Le ricevute di conferimento degli inerti dovranno essere custodite in cantiere a disposizione degli Enti preposti al controllo;
16. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta concessionaria; Impresa; Progettista; Direttore dei Lavori; Installatore ed eventuali progettisti degli impianti; Estremi della presente concessione;
17. Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;
18. La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto;
19. E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:
- al D.M. 16 maggio 1987, n° 246, recante "Norma di Sicurezza Antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato nella G.U. n° 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative ai servizi antincendio;
 - al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n° 285 del 5 dicembre 1987 S.O.) recante: "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
 - alla Legge 9 gennaio 1989, n° 13 ed al D.M. 14 giugno 1989, n° 236 (G.U. n° 145 del 23 giugno 1989 S.O.) recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
 - alla Legge 5 marzo 1990, n° 46 (G.U. n° 59 del 12 marzo 1990) recante: "Norme per la sicurezza degli impianti" e del relativo regolamento di attuazione emanato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n° 447;
 - al D.M. 21 dicembre 1990, n° 443 (G.U. n° 24 del 21 dicembre 1990) recante: "Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili";
 - alla Legge 9 gennaio 1991, n° 10 (G.U. n° 13 del 16 gennaio 1991 S.O.) recante: "Norme di attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e delle fonti rinnovabili di energia";
 - al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n° 57 dell'8 marzo 1991) recante: "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";
 - alla Legge 5 febbraio 1992, n° 104, art. 24 (eliminazione o superamento delle barriere architettoniche);
 - al D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412 recante: "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n° 10";
 - all'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n° 398, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 dicembre 1993, n° 493, come sostituito dall'art. 4 del D.L. 27 settembre 1994, n° 551 (procedure per il rilascio delle concessioni edilizie);
 - al D.M. 13 dicembre 1993 (G.U. n° 297 del 20 dicembre 1993) recante: "Approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 9 gennaio 1991, n° 9, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Devranno essere rispettate scrupolosamente tutte le prescrizioni riportate all'interno dell'autorizzazione paesaggistica citata in premessa.

CONCEDE

Al Signor :

di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Jaw

secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni e rispetto delle avvertenze all'interno riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno decorrente dalla data di rilascio della presente concessione pena la decadenza e ultimati entro tre anni; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n° 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Copia del presente provvedimento sarà trasmessa a cura dell'Ufficio Tecnico, al locale Comando di Polizia Municipale, affinché venga assicurata una costante vigilanza anche in tema di circolazione stradale e di occupazione di suolo pubblico.

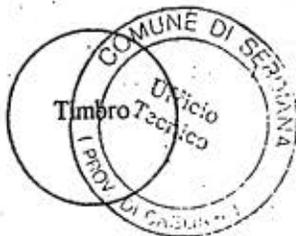
Dalla residenza comunale, 04 giugno 2003

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Salvatore Angelo Dessì

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Dina USAI



IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare per iscritto, entro 7 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori

Il sottoscritto di chiara di aver ritirato oggi 04/06/03 l'originale della presente concessione con n° 3 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è subordinato.

IL DICHIARANTE

AZIENDA U.S.L. N° 8 - CAGLIARI

SERVIZIO IGIENE - EDILIZIA - URBANISTICA E DEGLI AMBIENTI CONFINATI

PROT. N. 2862 del 05-07-03

PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 220

del T.U.I.S. 27 luglio 1934 n. 1265

Cagliari, 02-07-03

IL CAPO SERVIZIO

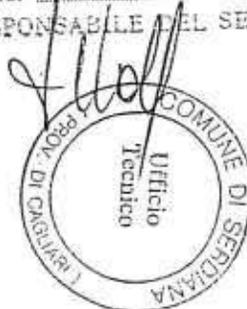
[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato all'autorizzazione/concessione edilizia

n. 07/03 del 04 GIU. 2003

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI SERDIANA		PROVINCIA DI CAGLIARI
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA SCALA ESTERNA.		RELAZIONE
IL PROPRIETARIO	IL PROGETTISTA GEOMETRI 695 PALA geom. Antonio SERDIANA	Studio tecnico Geom. Antonio Pala SERDIANA Via Mons. Saba 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Signature]

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA SCALA ESTERNA.

DITTA



RELAZIONE

Oggetto della presente relazione è la costruzione di una scala esterna per l'accesso al primo piano della propria casa d'abitazione.

L'edificio oggetto dell'intervento è sito su un lotto di terreno di proprietà del sito in Via Verdi angolo Via Bellini, distinto in catasto al fog.31 mapp.684 della superficie di mq.500,00. Dal punto di vista urbanistico il lotto è compreso all'interno **della zona B di completamento con vincolo panoramico.**

I lavori previsti nel presente progetto sono, la costruzione di in muro di contenimento , costruzione di una scala esterna per l'accesso indipendente al piano primo,apertura di un'ingresso per l'accesso al piano e chiusura dell'attuale porta d'ingresso dalla scala interna.

Il muro di contenimento verrà eseguito in calcestruzzo armato,la scala in cemento armato con rivestimento in lastra di granito

I suddetti lavori non comportano né aumento di superficie coperta ,né aumento di volume..

Il Tecnico

(Geom. Antonio Pala)



Allegato all' ~~autorizzazione~~/concessione edilizia
n. 07/03 del 04 GIU. 2003
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



COMUNE DI SERDIANA		PROVINCIA DI CAGLIARI
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UNA SCALA ESTERNA.		ELABORATI GRAFICI
IL PROPRIETARIO	IL PROGETTISTA GEOMETRI GEOM. ANTONIO PALA COLLEGIO SERDIANA	Studio tecnico Geom. Antonio Pala SERDIANA Via Mons. Saba 9

Jee

PLANIM. CATASTALE Sc. 1:2000

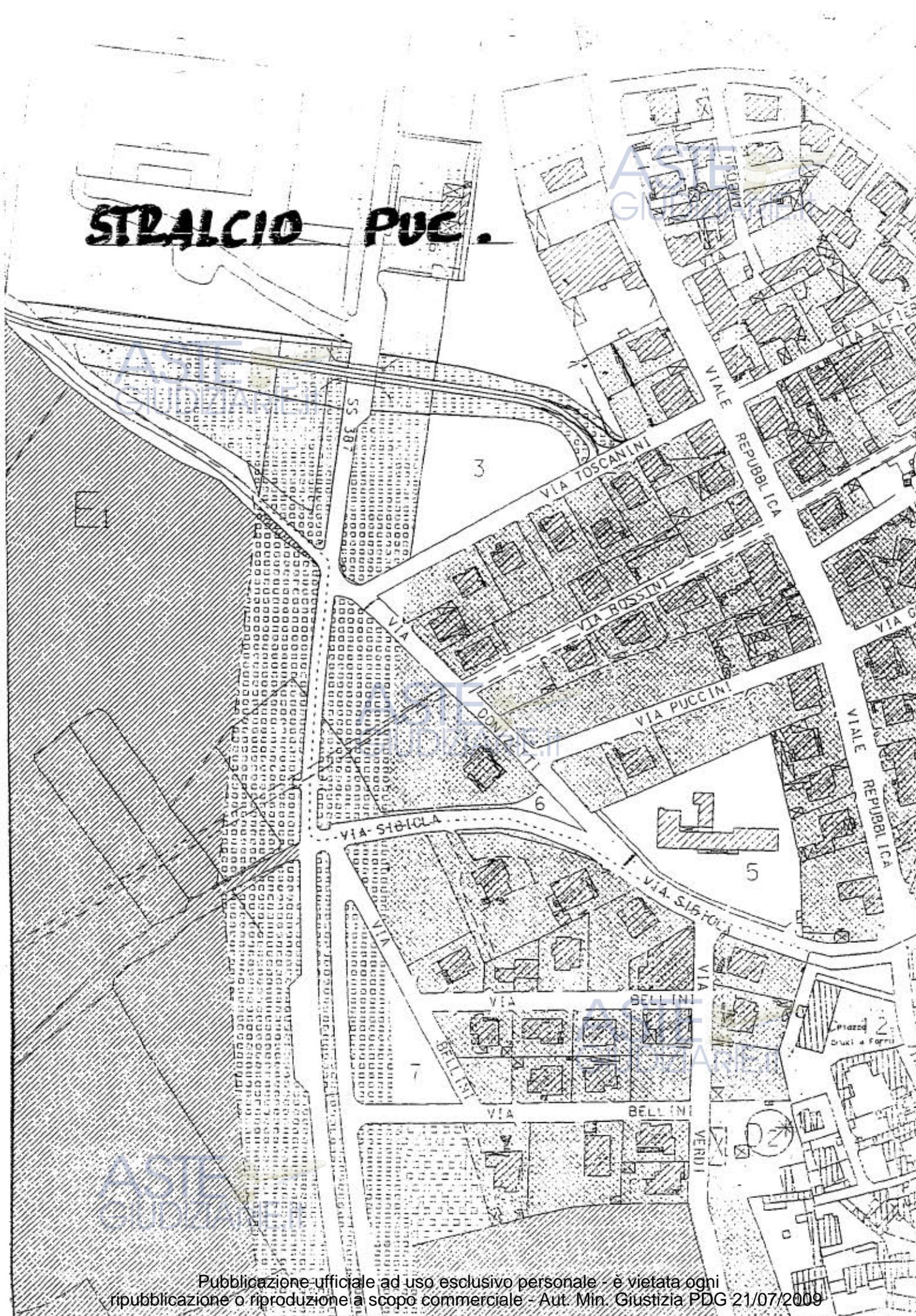
F. 31 MAPP. 684

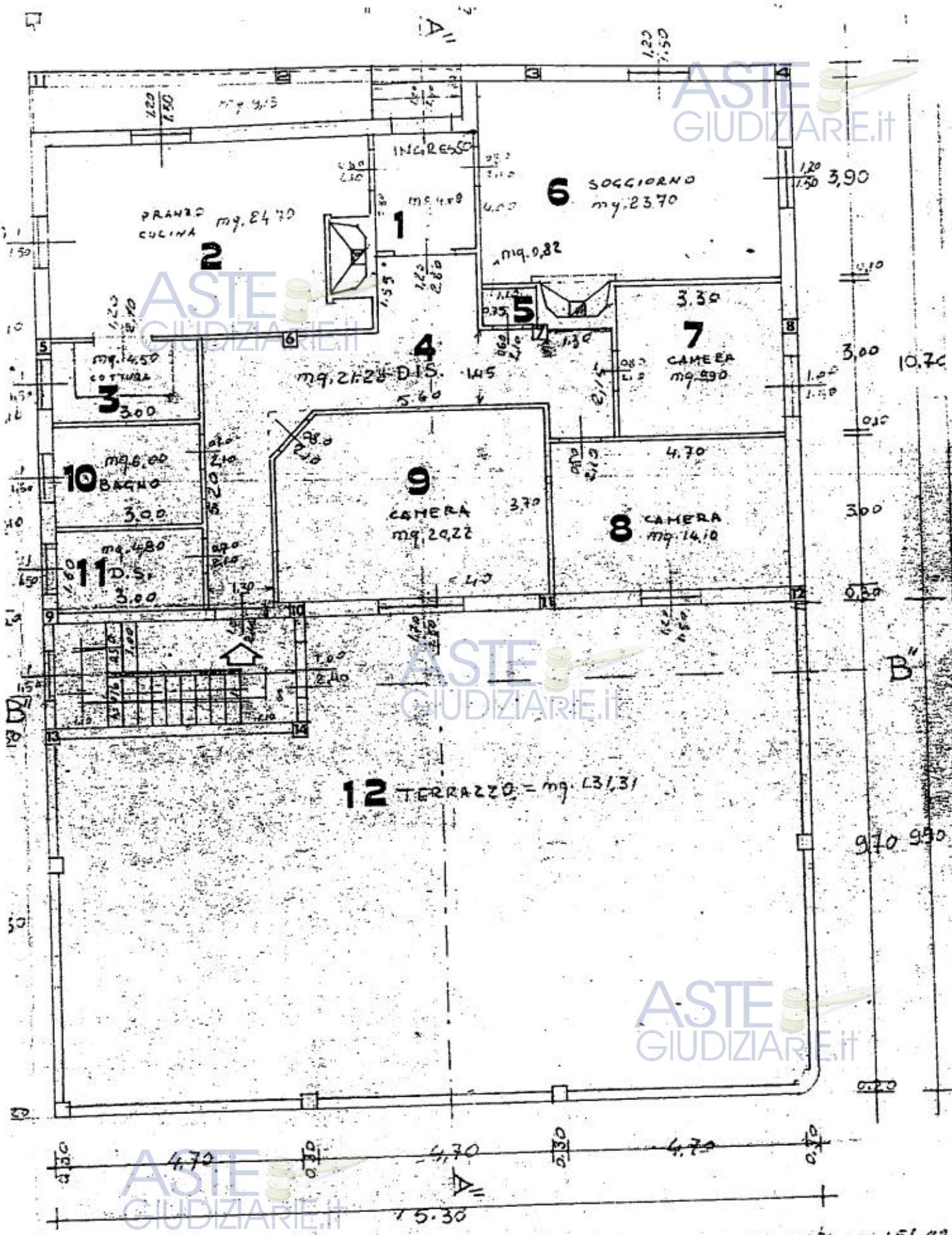


SITUAZIONE ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STRALCIO PUC.





- PIANTE DEL 1° P° RIALZATO - SUP. COPERTA mq. 156,88
 - A BITAZIONE (A SCOPO COMMERCIALE - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009) -
 - (1° LOTTO) -
 SUP. COPERTA mq. 156,88
 SUP. V. V. P. mq. 476,92
 SUP. V. V. P. mq. 38,67
 SUP. UTILE mq. 133,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

— PROSPETTO NORD —

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

— PROSPETTO SUD —

Jur

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

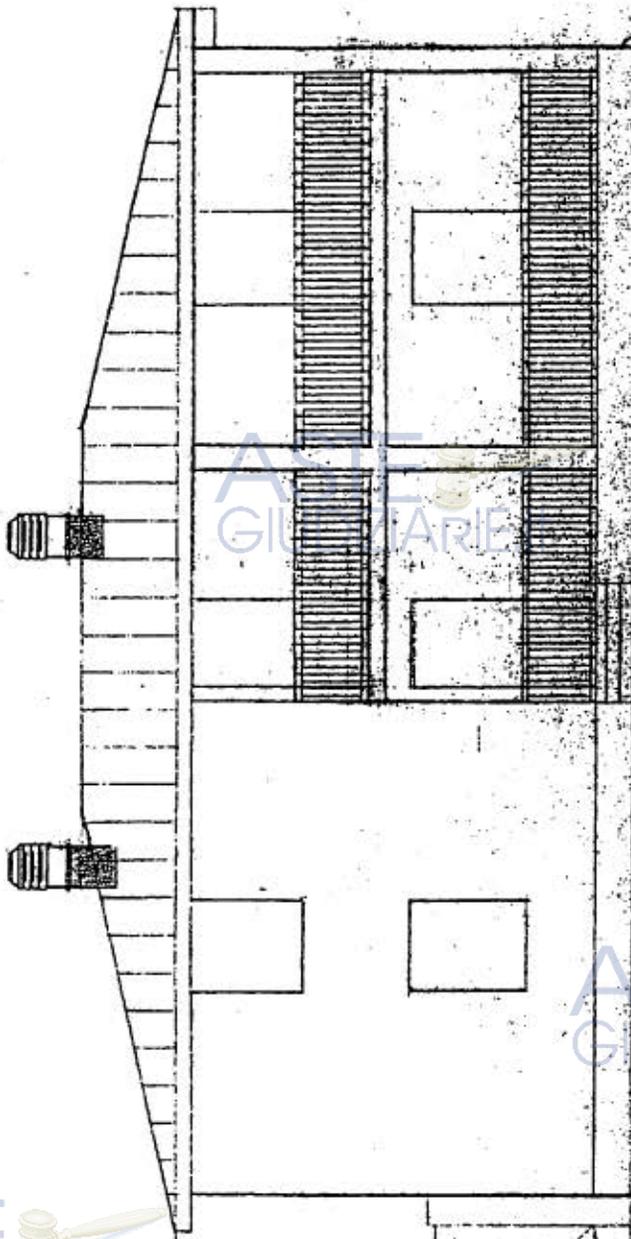
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

— PROSPETTO INTERNO —
— OVEST —

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROSPETTO VIA VERDI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sec

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IN PROGETTO

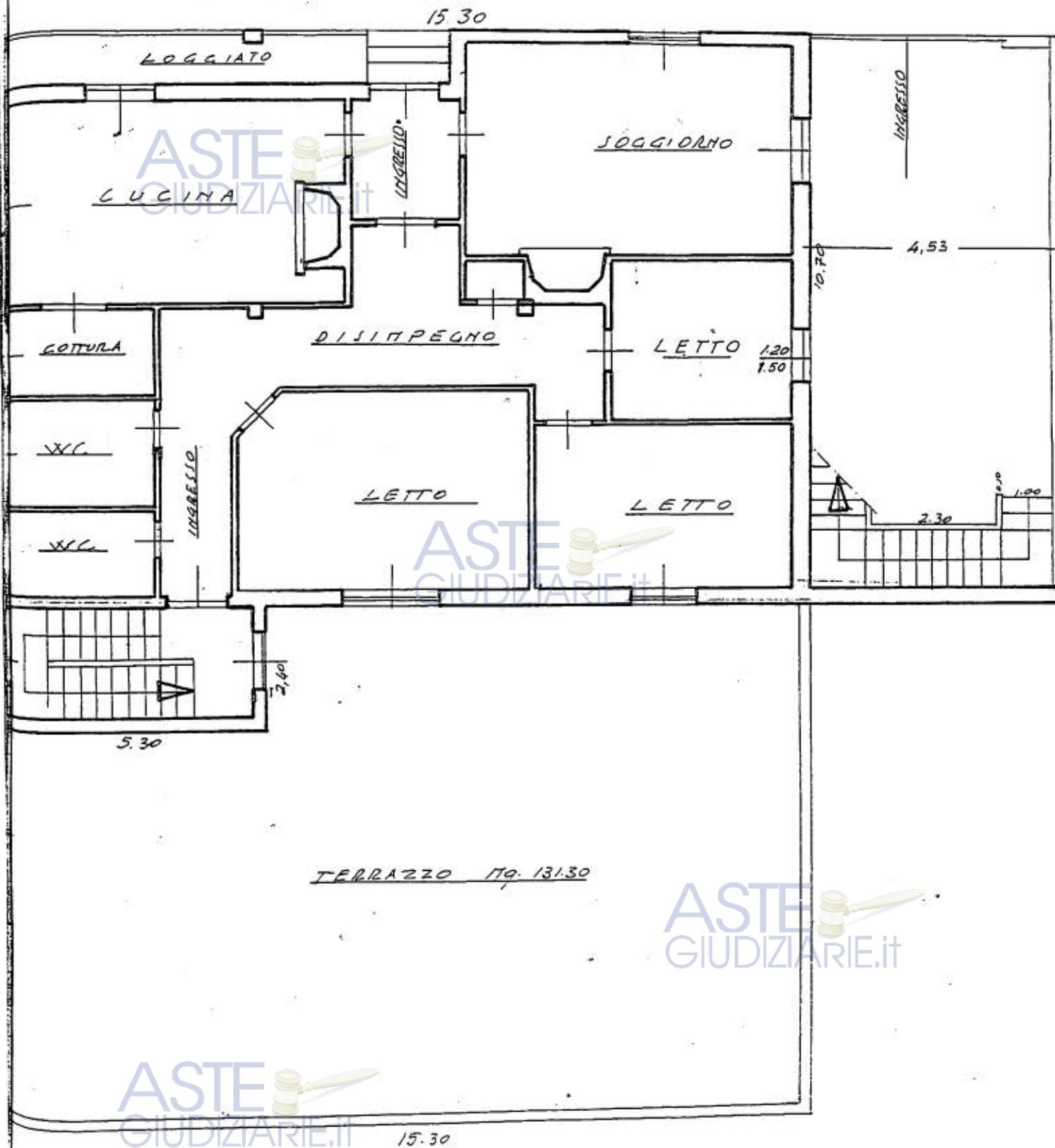
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO TERRA S.I. 1:100

IN PROGETTO

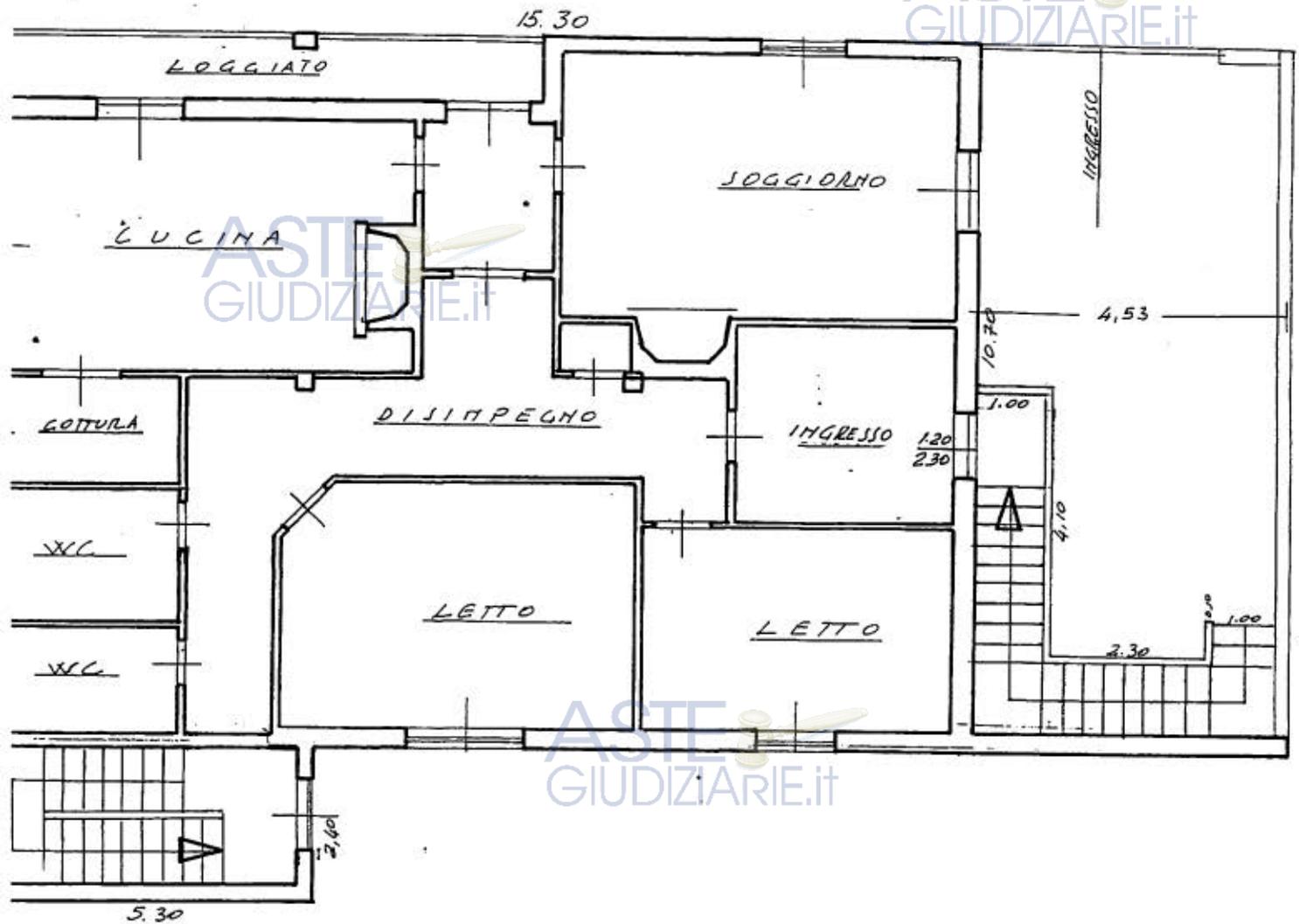


See

PIANTA 1° PIANO Sc.1:100

IN PROGETTO

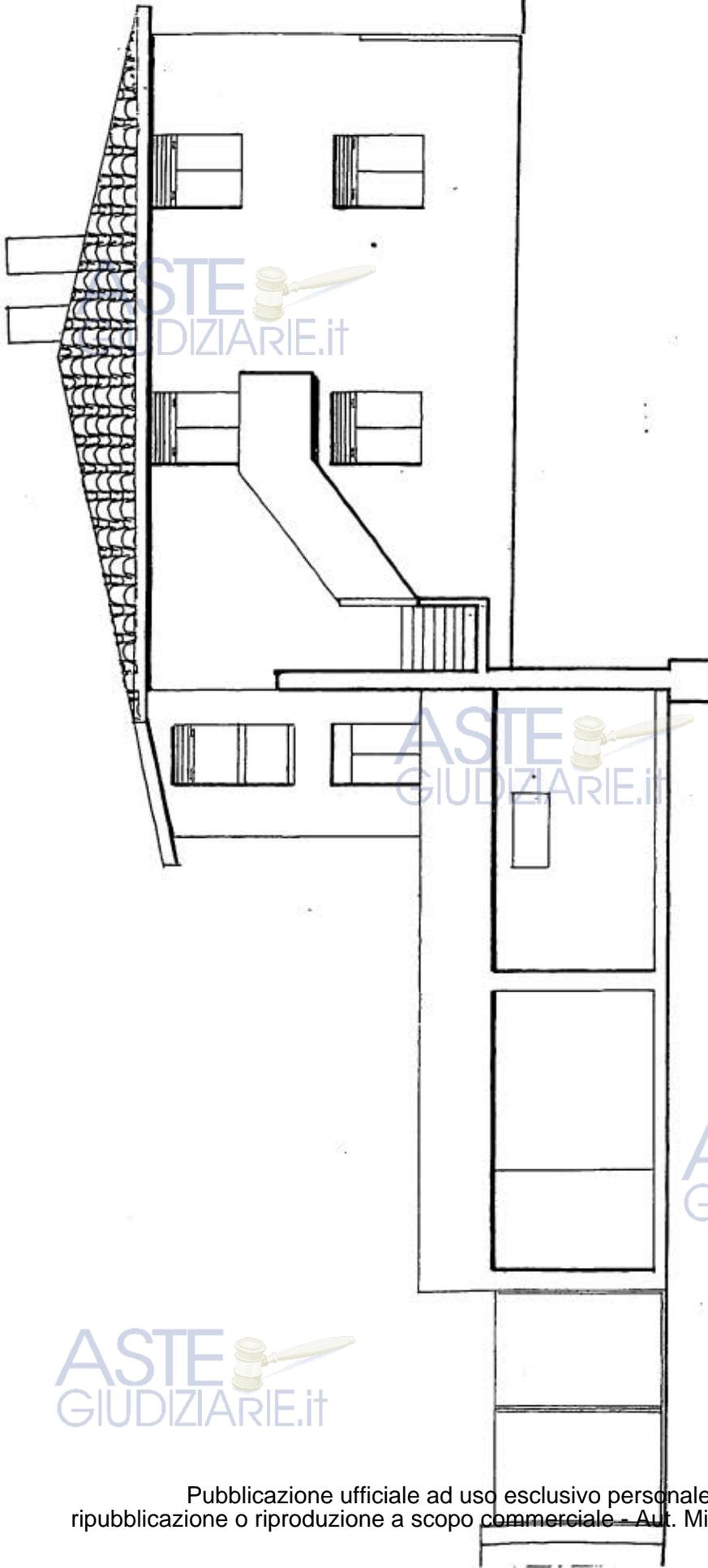
ASTE
GIUDIZIARIE.it



TERRAZZO 179.131.30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

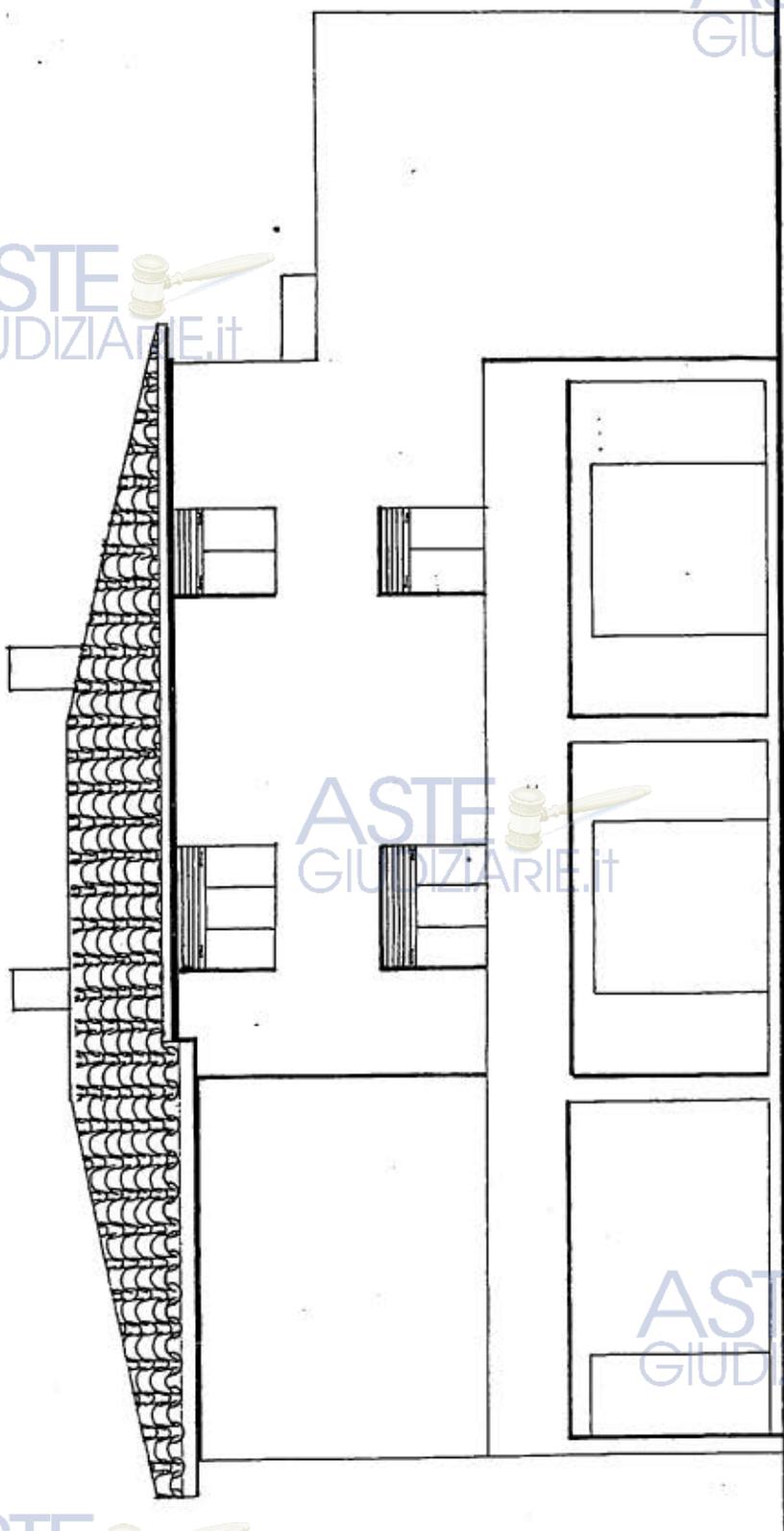


PROSPETTO SUD SE. 1:500

SW

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO OVEST Sc. 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it