



Posti auto ubicati a Cagliari, via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2
NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168

Comune di Cagliari
CF/P. IVA: 00147990923

Rogito GianMassimo Sechi del 29/02/2000, Rep.51150
Compravendita, diritto di superficie per 85 anni dal 29/02/2000
Trascrizione n.7162/4546 del 13/03/2000

Parcheggi Urbani Srl
CF/P. IVA: 02447620929

Rogito GianMassimo Sechi del 03/04/2003, Rep.59039/17762
Compravendita, diritto di superficie per 85 anni dal 29/02/2000
Trascrizione n.16714/12683 del 16/04/2003

Ipoteca giudiziale del 08/09/2009, n.2568
Iscrizione n.409/46 del 07/01/2010

Ipoteca giudiziale del 24/06/2010, n.1623
Iscrizione n.25989/6843 del 28/07/2010

Pignoramento del 29/01/2020, n.102/2020
Trascrizione n.8731/6600 del 16/04/2020



3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1, distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *Capoterra* in *località Poggio dei Pini*, Strada 48 *n.1*, lotto n.114 denominato "*Anello di Bellavista*", distinta al NCEU al *Foglio 29 Mappale 648 Subalterno 2* (categoria A7, classe 2, vani 12, superficie catastale 320 mq), si inserisce al centro di un'ampia corte di pertinenza con annessa piscina e si articola in due corpi di fabbrica altimetricamente sfalsati. La zona notte, rialzata, confina inferiormente con un locale seminterrato per tutta la sua estensione.

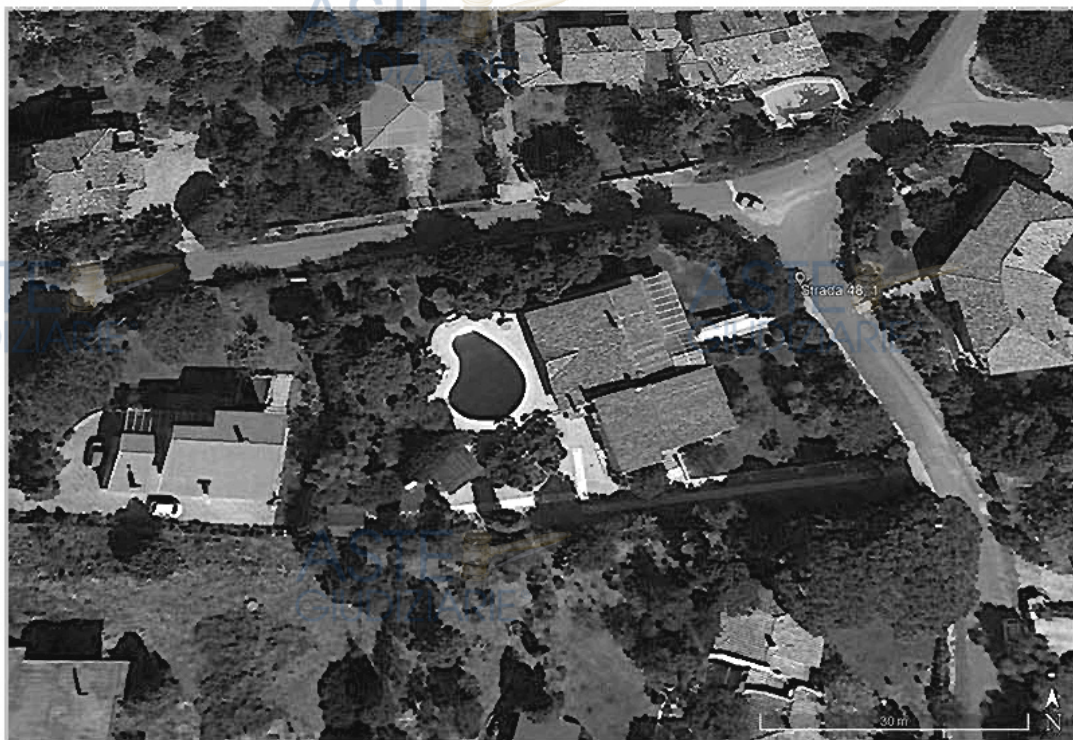


Foto 001 - Vista aerea Google Earth

L'estratto di mappa catastale seguente evidenzia la posizione del fabbricato all'interno del lotto denominato "*Anello di Bellavista*".

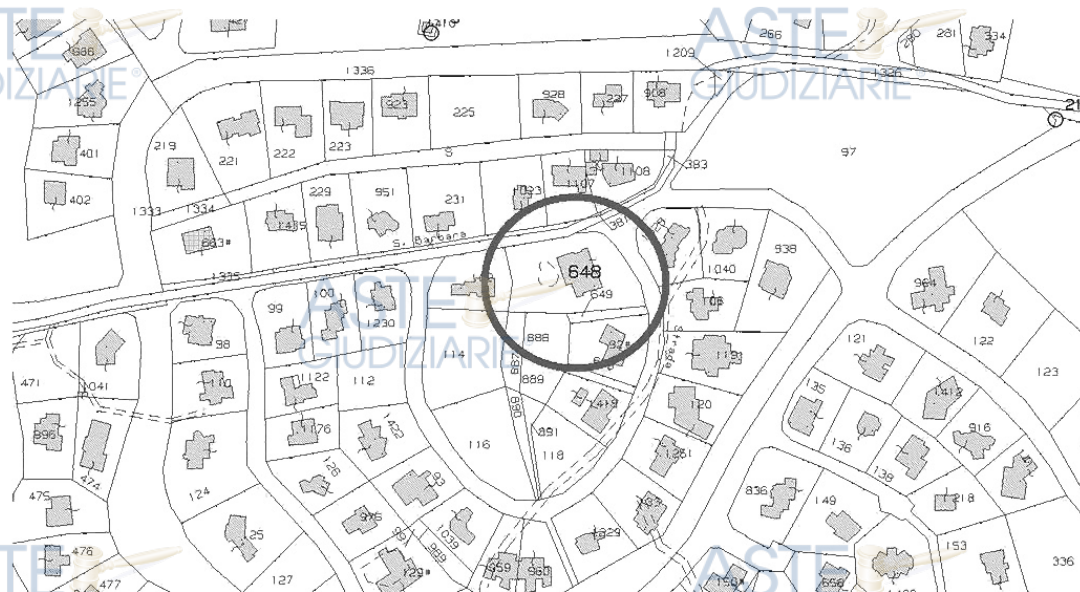


Foto 002 - Estratto di mappa catastale

Sul lato strada la proprietà risulta delimitata da una recinzione in muratura composta da regolare ripetizione di elementi opachi ad arco rovescio intervallati da pilasti in muratura ed elementi in metallo, il cui disegno è riproposto con uniformità anche nei cancelli di ingresso, nelle grate delle finestre e nei parapetti dei balconi.



Foto 003 – Recinzione esterna

Sul lato interno la vegetazione crea una barriera alla vista esterna, interrompendosi in corrispondenza dei viali pedonale (civico 1) e carrabile. Questi ultimi, tutti lastricati in granito, sono impreziositi da una guida mediana in travertino chiaro.

A seguire le planimetrie catastali introdotte con variazione del 06/12/2010.



Foto 004 – Toponomastica



Foto 005 – Ingresso pedonale



Foto 006 – Ingresso carrabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappale 102

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 007 – Catastale – Terreno e ingombri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

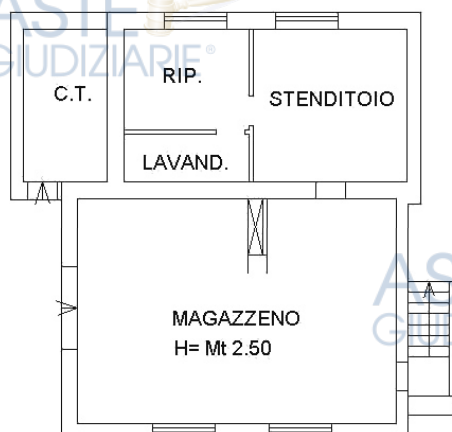
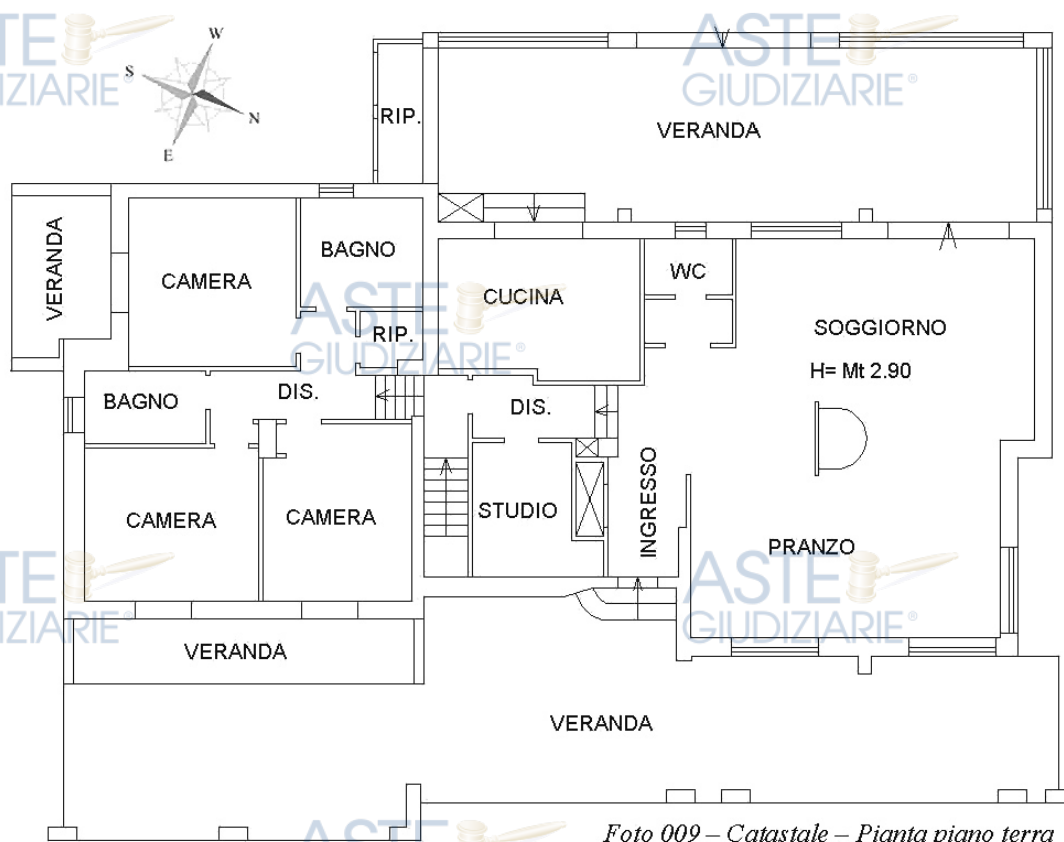
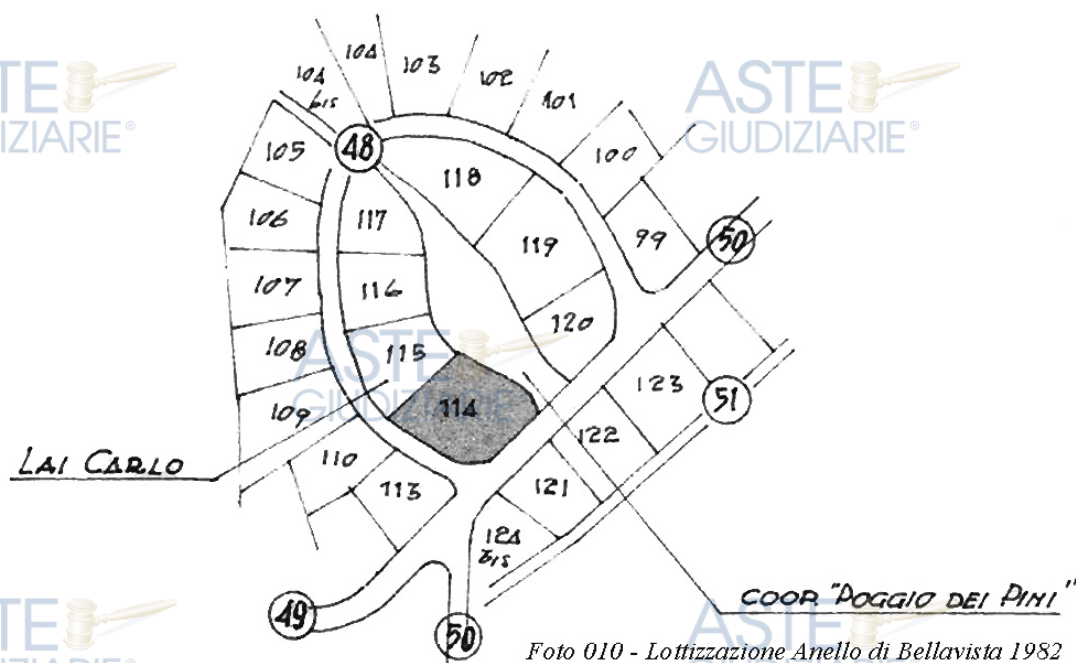


Foto 008 – Catastale – Pianta piano seminterrato



Prima di procedere con la descrizione dei vari ambienti che articolano il fabbricato, si ritiene utile conoscerne una sua breve storia urbanistica.



In data 04/12/1982 il sig.

(nato a _____ il _____ ,

) acquistava a rogito *Alessandro Porru* dalla società "*Poggio dei Pini – Società Cooperativa a r.l.*" (CF _____) un terreno edificabile di 1815 mq

.50.

individuato dal Lotto 114 all'interno dell'*Anello di Bellavista* e censito in Catasto al *Foglio 29 Mappale 103 Sub a*, con obbligo del rispetto delle limitazioni dettate dal regolamento dello Statuto Sociale (delibera del Consiglio di Amministrazione n.84 del 19/09/1969 e successive modificazioni e trascritto al n.27357/22310 in data 22/12/1982).

L'area, ricadente in *Zona C3* dello strumento urbanistico, era parte di una lottizzazione edilizia con convenzione stipulata tra il *Comune di Capoterra* e la "*Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.*" in data 14/04/1970 (rep.2960, registrata a Cagliari il 23/04/1970 al n.5400). Ricadeva inoltre in *Ambito 2C* del *Piano Territoriale Paesistico del Marganai*.

Su progetto del geom. _____ (Collegio dei Geometri di _____), in data 24/06/1982 il sig. _____ presentava istanza di **Concessione Edilizia n.71** e, con parere positivo della Commissione Edilizia del 11/06/1982 e della Soprintendenza in data 06/08/1982, il Sindaco rilasciava autorizzazione a edificare la seguente villetta unifamiliare in data 09/09/1982:

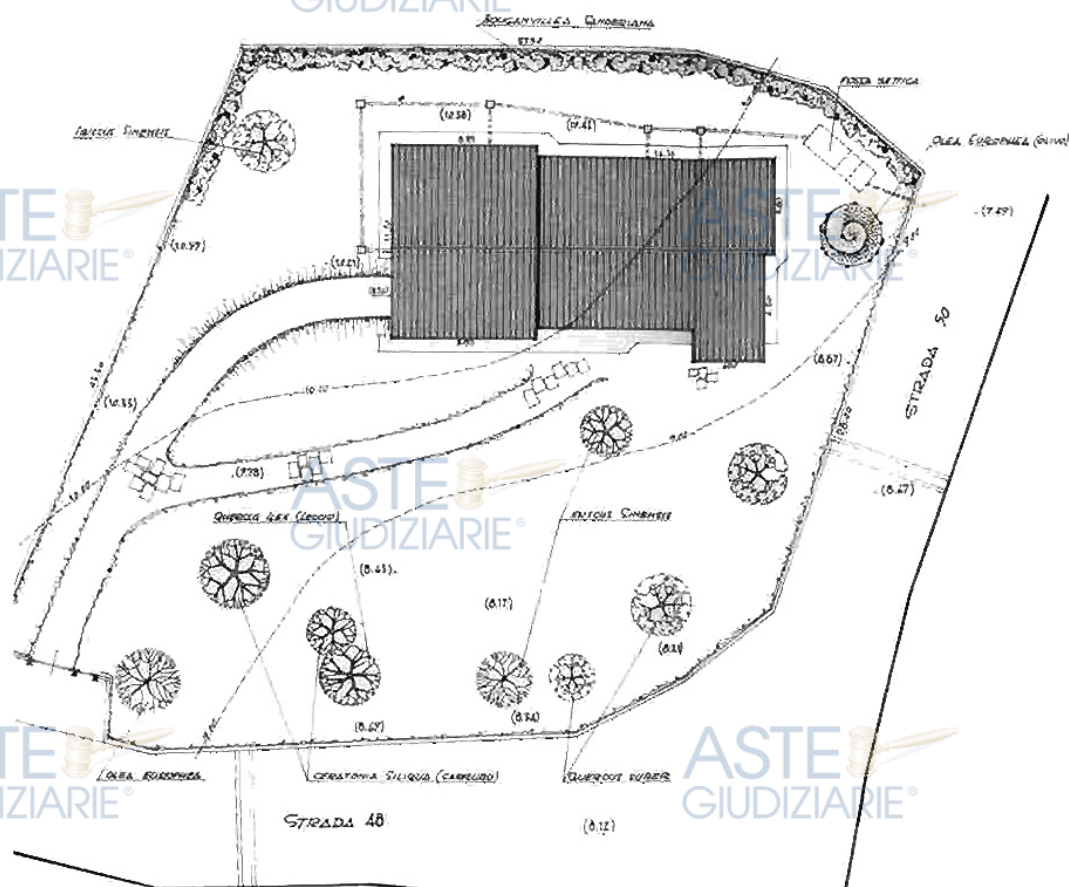


Foto 011 - CE n.71 del 1982 - Planimetria generale 1982

In data 11/04/1989, con progetto di variante a firma del geom. (Collegio dei Geometri di) e assentito dalla Commissione Edilizia in data 02/11/1988, il sig. ritirava la **CE n.187** che lo autorizzava ad alcune modifiche interne e di prospetto, alla realizzazione di un locale caldaia al piano interrato, di un ombreggio ligneo sui prospetti anteriore e posteriore, la eliminazione della fossa settica non perdente in favore di un allaccio diretto all'impianto fognario della lottizzazione. La volumetria complessiva sviluppata ammontava a 648,78 mc rispetto ai 659,06 mc massimi realizzabili.

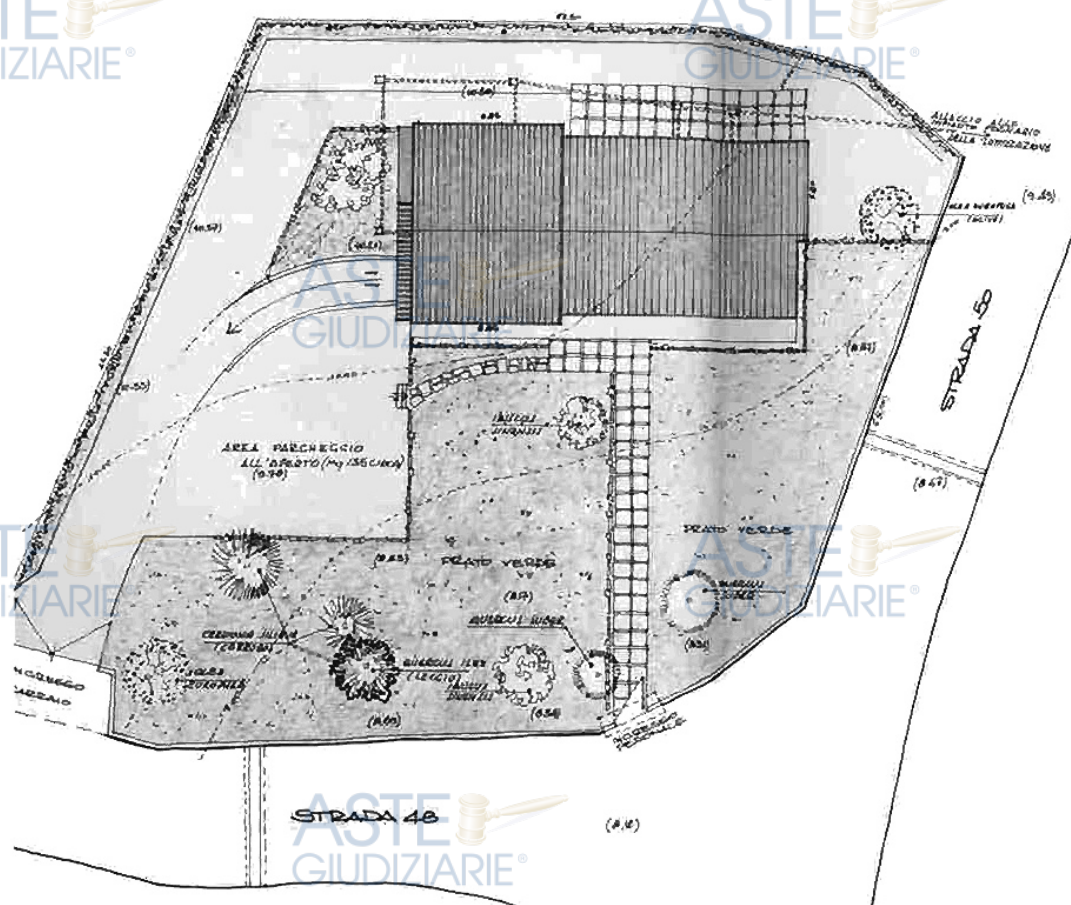


Foto 012 - CE n.187 del 1986 - Planimetria generale 1989

La “Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.”, all’atto di acquisto dei rispettivi lotti, aveva assegnato in godimento decennale ad alcuni dei Soci interessati le seguenti porzioni di *reliquato verde* e, non avendone revocato il possesso alla scadenza, queste erano state trasferite in proprietà ai medesimi, come da delibera del Consiglio di Amministrazione del 17/03/1979, secondo lo schema e la tabella seguenti:

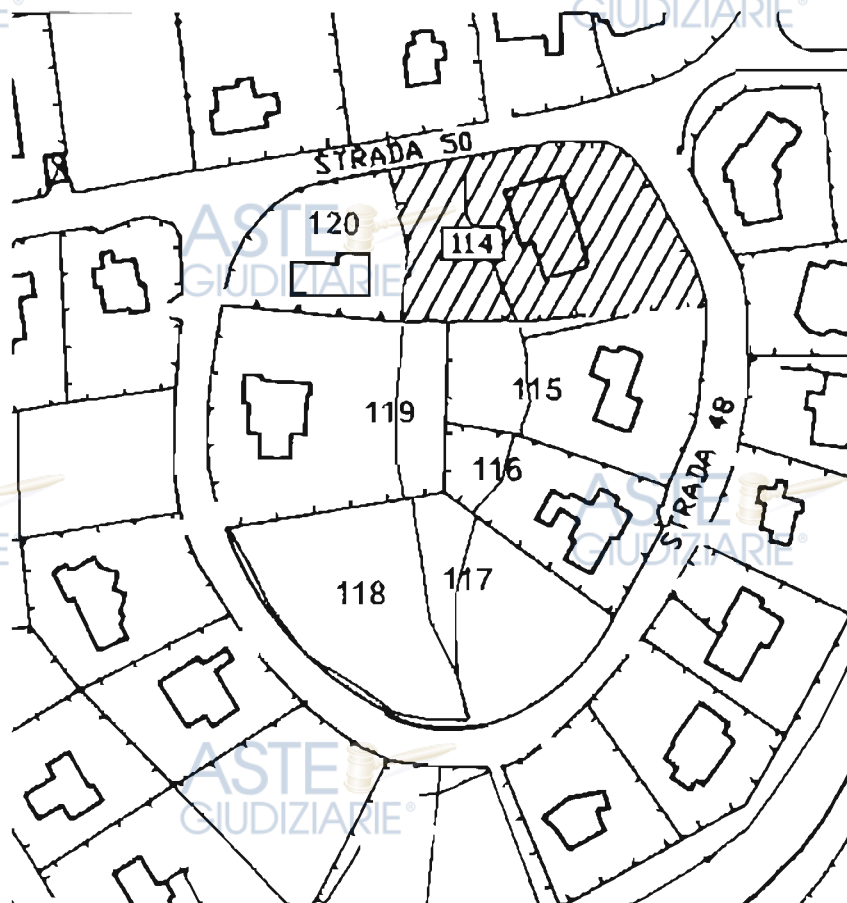


Foto 013 - Assegnazioni di reliquato verde

Comune di Capoterra – Lottizzazione Anello di Bellavista – Assegnazioni di reliquato verde				
Lotto	NCT Foglio 29	Socio assegnatario	mq	NCT Foglio 29
Lotto 114	Mappale 103/a		790	Mappale 115 (ex 115/a)
Lotto 115	Mappali 92, 103/b, 117/b		556	Mappale 888 (ex 115/c)
Lotto 117	Mappale 118		256	Mappale 891 (ex 115/f)
Lotto 118	Mappale 116		256	Mappale 890 (ex 115/e)
Lotto 119	Mappale 114		494	Mappale 887 (ex 115/b)

In data 24/02/1997 il sig. _____, con rogito *Alessandro Porru*, rep.43025/10696, acquistava dalla “Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.” la porzione di *reliquato verde di terreno* a lui spettante, con obbligo di *manutenzione o sistemazione a verde*, in nessun caso frazionabile o cedibile parzialmente o separatamente.

In data 22/12/1999 i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale, autenticavano contratto preliminare di compravendita presso il Notaio *Gianni Cherchi* (rep.30602/11023, trascrizione n.36784/23716 del 23/12/1999).

In data 11/01/2000 gli stessi acquistavano definitivamente (rogito *Gianni Cherchi*, rep.30676/11071) dai coniugi in regime di comunione legale _____ e _____, il seguente fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione composto da: stenditoio e garage al piano seminterrato, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tre bagni, dispensa, ripostiglio, disimpegno e cinque camere al piano terra, oltre al giardino pertinenziale, il tutto censito al Foglio 29 Mappale 648 (fabbricato e giardino di pertinenza misurano complessivamente 1815 mq e identificano il Lotto 114 dell'Anello di Bellavista, originariamente censito al Mappale 103/a). In aggiunta alla precedente pertinenza, anche l'area non edificabile denominata "porzione di reliquato verde" di 790 mq e censita al Foglio 29 Mappale 115 (ex 115/a). Il prezzo complessivo pattuito era di 350.000.000 Lire, ovvero 180.759,91 Euro. Requisito fondamentale era l'iscrizione al Libro dei Soci della "Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l." (_____).

In data 21/01/2000, prot.1124/M, il sig. _____, a firma dell'Ing. _____ (Ordine degli Ingegneri di _____), presentava progetto di ristrutturazione e ampliamento e, rilasciati i pareri della Commissione Edilizia (31/05/2000), della USL 8 (prot.5711 del 07/06/2000) e della R.A.S. (prot.3925 del 12/07/2000) quanto alla autorizzazione paesaggistica, il Sindaco rilasciava la **CE n.140** in data 20/03/2001 che veniva ritirata solo il 08/06/2001.

I lavori consistevano nella realizzazione di un loggiato 3,10 x 14,00 metri sulla facciata posteriore del fabbricato (con struttura portante in legno prelaborato per la eliminazione dei nodi e la giuntura a pettine delle testate, sormontata da un tavolato di perline da 2,6 cm di spessore e da un tappeto di sughero bruciato da cm 2, da una guaina bituminosa ardesiata da mm 3 e rivestita da un manto di copertura in tegole curve) e di un ombreggio a pergola su tutto il prospetto anteriore (realizzato in legno *Leister* impregnato con *Walmant CX* che conferisce protezione ideale anche in condizioni estreme), nella realizzazione di una piscina di circa 70 mq (ricadente parte sulla corte di pertinenza e parte

sul reliquato verde, realizzata in cls armato gettato in opera, impermeabilizzata con membrana tipo *Laticrete* e finita con stucco antimacchia), l'ampliamento di 4,30 mq della veranda coperta attigua alla camera matrimoniale, la traslazione della cucina in luogo della camera per gli ospiti e del bagno contiguo, l'ampliamento della zona pranzo di 4,67 mq (lettera C della tavola dei volumi) e del soggiorno di 4,40 mq (lettera B della tavola dei volumi), la realizzazione di velette nelle coperture, la modifica dimensionale di alcuni infissi, la realizzazione del locale caldaia totalmente interrato, il rifacimento degli impianti, la sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti, la modifica della recinzione esterna. La superficie coperta ammontava a 299,34 mq (superficie massima realizzabile: 299,47 mq) e la volumetria sviluppata a 610,35 mc (cubatura massima realizzabile: 1452 mc).

Analizzando la visura storica dell'immobile, si evince che l'originario terreno edificabile di 1815 mq di cui al Lotto 114 della lottizzazione "*Anello di Bellavista*" era censito al Foglio 29 Mappale 103/a e che già dal 23/06/1986 aveva assunto il nuovo identificativo Mappale 648.

La porzione di reliquato verde di 790 mq era invece censita al Foglio 29 Mappale 115 (ex Mappale 115/a) e dalla sua soppressione del 28/10/2010 si originava il Mappale 648 Sub 1 (variazione del 02/11/2010 per ampliamento di fabbricato urbano).

In data 17/11/2010 seguiva una variazione per l'integrazione della piscina e in data 06/12/2010 la variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni la quale ha modificato l'identificativo in quello attuale: **Foglio 29 Mappale 648 Sub 2**. Seguivano infine le variazioni d'ufficio per classamento del 06/12/2011, per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015 e per aggiornamento toponomastica del 25/03/2016.

Si allegano nelle pagine seguenti gli elaborati grafici assentiti con CE n.140 del 20/03/2001: planimetria del lotto, calcolo dei volumi sviluppati e della superficie coperta, piante, prospetti e sezioni. Si evidenzia che per le dimensioni del loggiato posteriore sono indicati 3,10 x 14,00 metri sia in relazione tecnica che nello schema di calcolo della superficie coperta mentre nella planimetria di piano terra sono indicati al lordo dei muri perimetrali 4,00 x 14,00 metri.

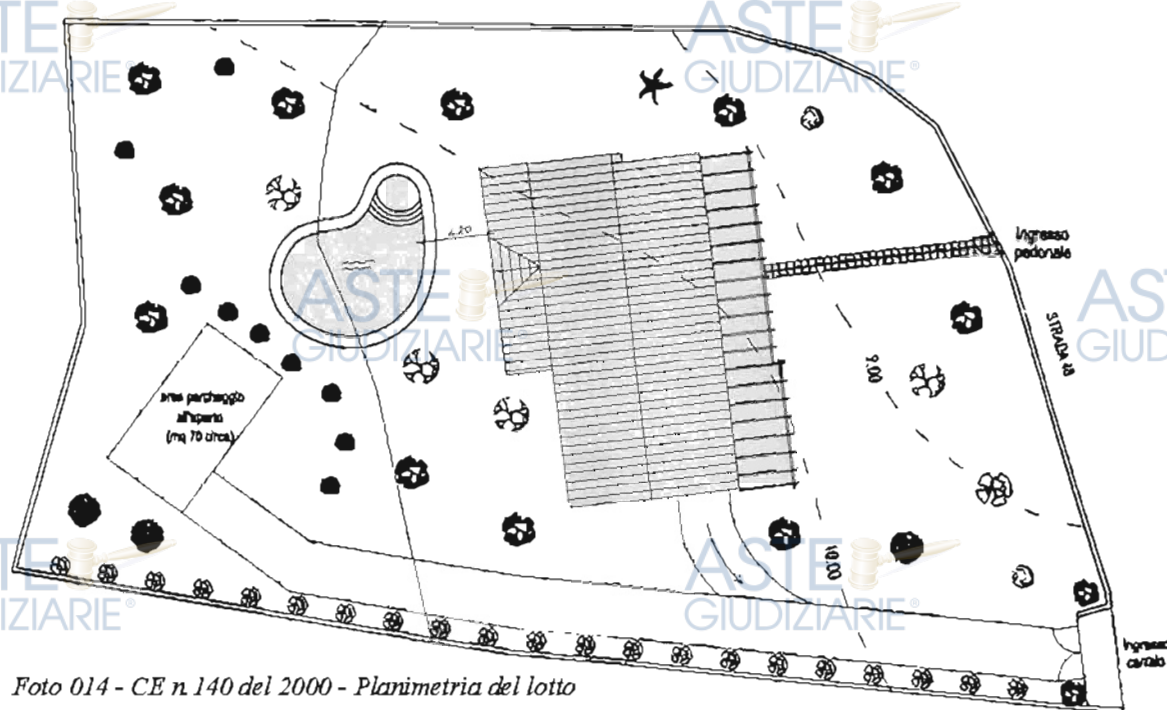


Foto 014 - CE n.140 del 2000 - Planimetria del lotto

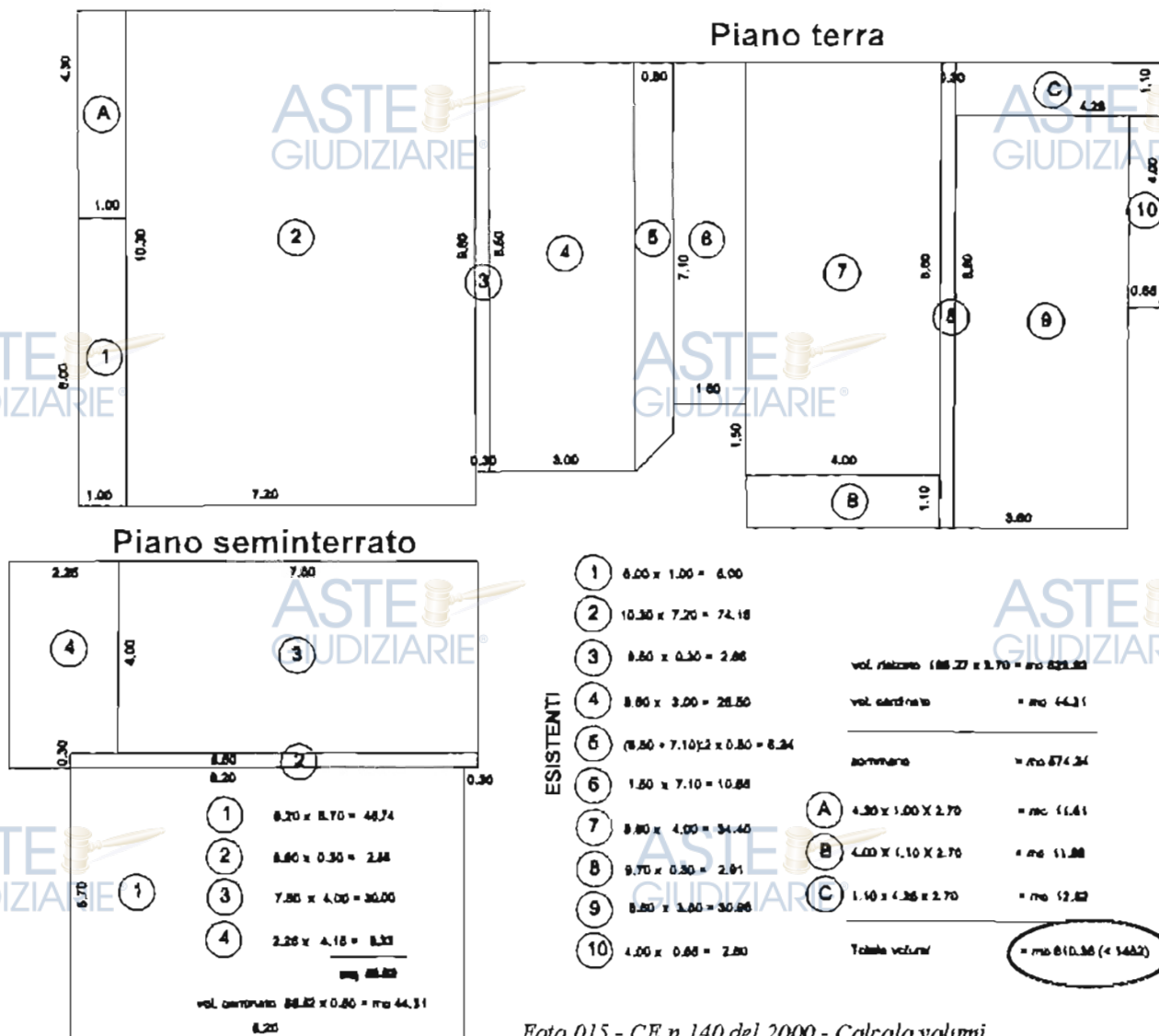


Foto 015 - CE n.140 del 2000 - Calcolo volumi

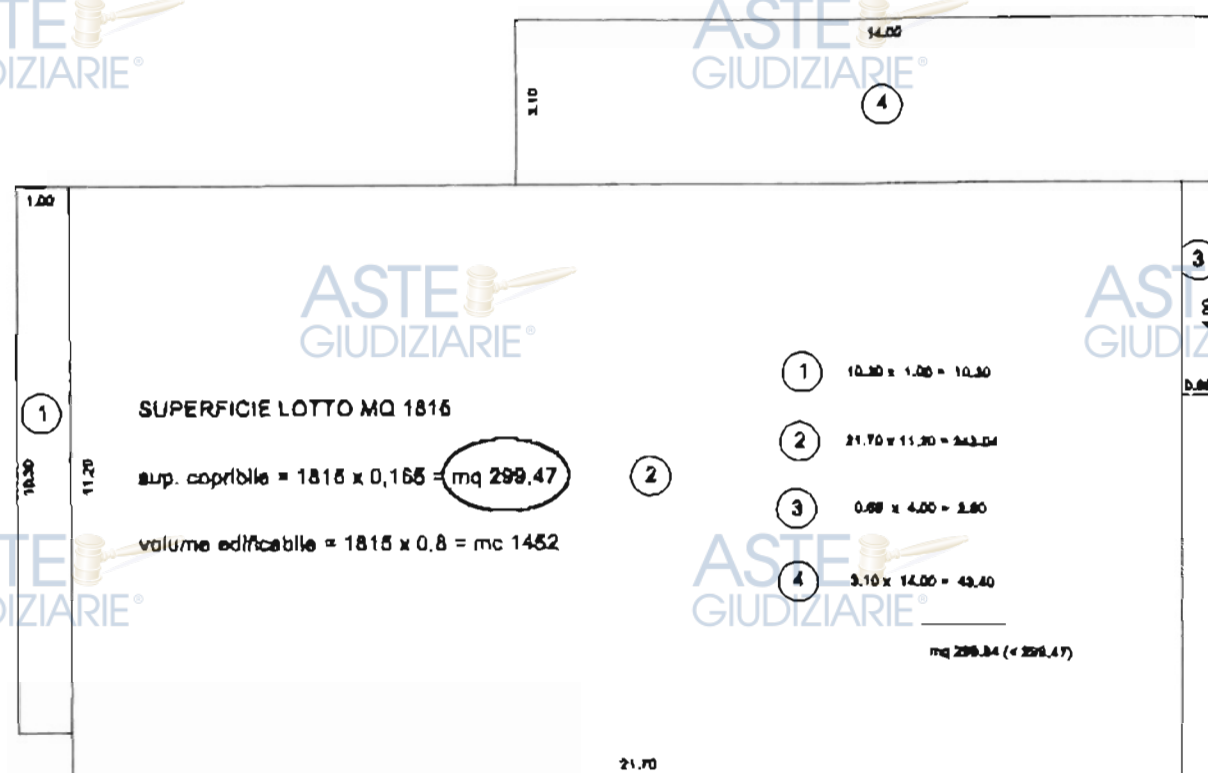


Foto 016 - CE n.140 del 2000 - Calcolo superficie coperta

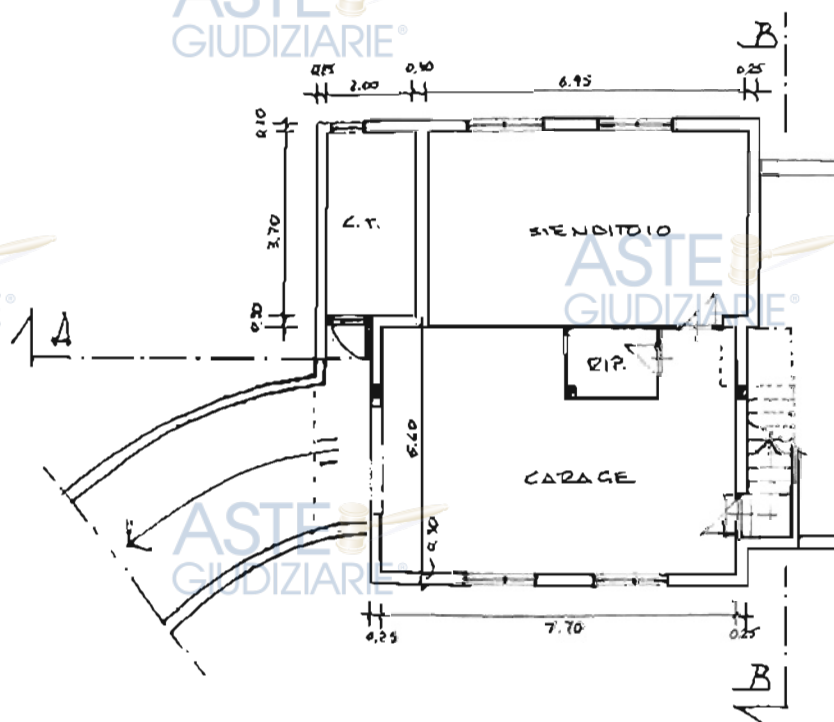


Foto 017 - CE n.140 del 2000 - Pianta Piano S1

Si rileva pertanto il superamento del limite della superficie coperta (299,47 mq) il cui valore va computato sul solo lotto edificabile (1815 mq), escludendo la porzione di reliquato verde (790 mq). Oltre alla maggiore estensione del loggiato posteriore, assentito

come ambiente aperto ma di fatto divenuto veranda chiusa con conseguente incremento volumetrico (rimediabile con la rimozione dei pannelli vetrati o sanando la nuova volumetria), si rileva anche la copertura del pergolato sul prospetto frontale (parte realizzata in materiale ligneo e parte in materiale trasparente), la realizzazione di un ripostiglio esterno, l'ampliamento dell'atrio di ingresso, alcune modifiche di prospetto conseguenti all'accentramento della portafinestra della cucina o l'occlusione della finestra dello studio, trasformato ora in ripostiglio attrezzato di armadi e scaffalature per tre lati e ridimensionato in favore dell'armadio appendiabiti incassato dell'ingresso.

Soggiorno, pranzo e loggiato posteriore sono infine altimetricamente complanari e la dispensa è trasformata in disimpegno e bagno di servizio.

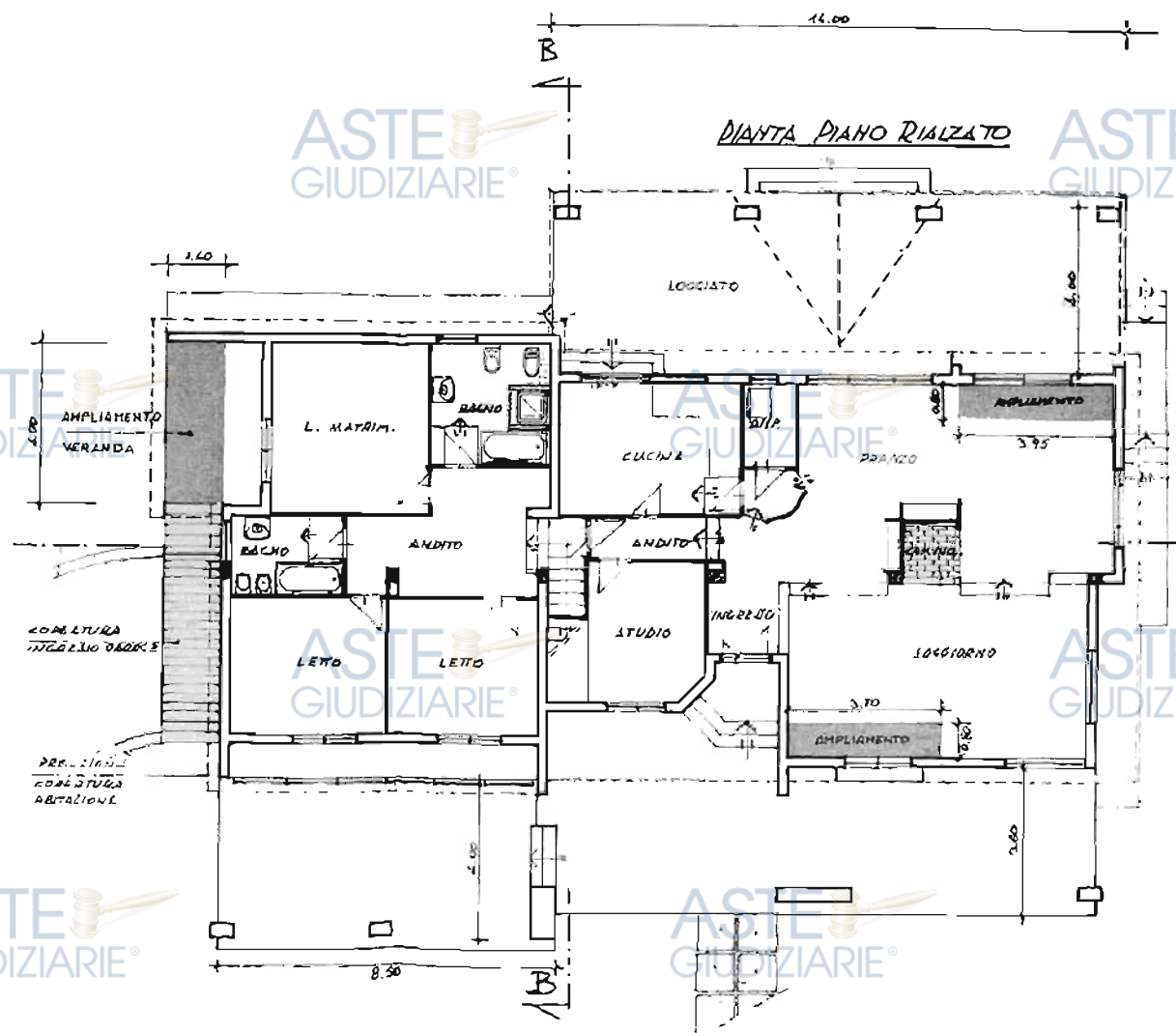


Foto 018 - CE n.140 del 2000 - Pianta Piano Terra

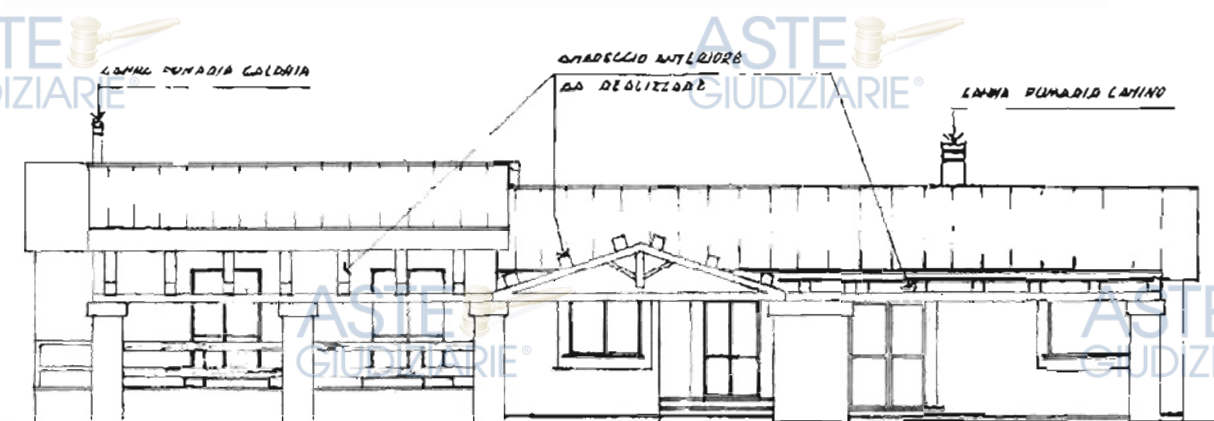


Foto 019 - CE n.140 del 2000 - Prospetto anteriore

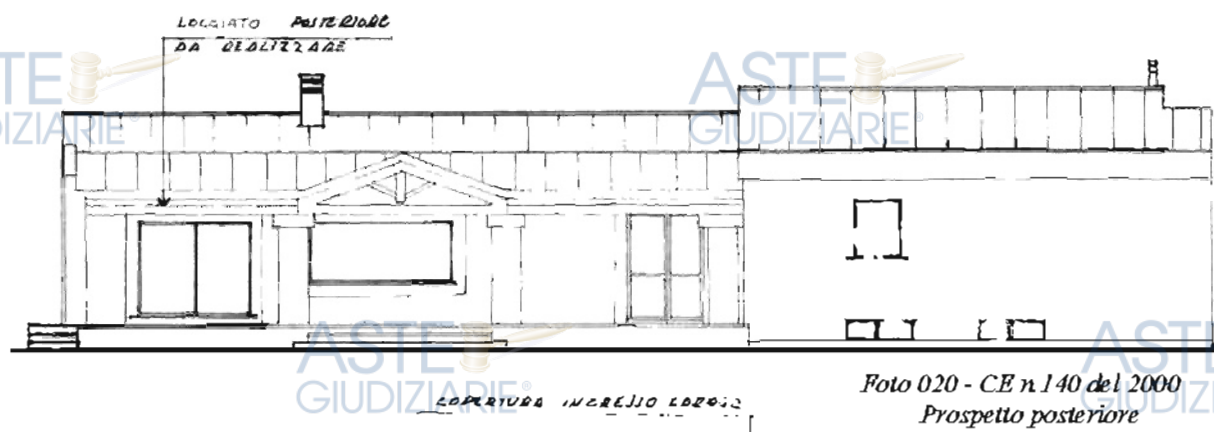


Foto 020 - CE n.140 del 2000
Prospetto posteriore



Foto 021 - CE n.140 del 2000 - Prospetto sinistro

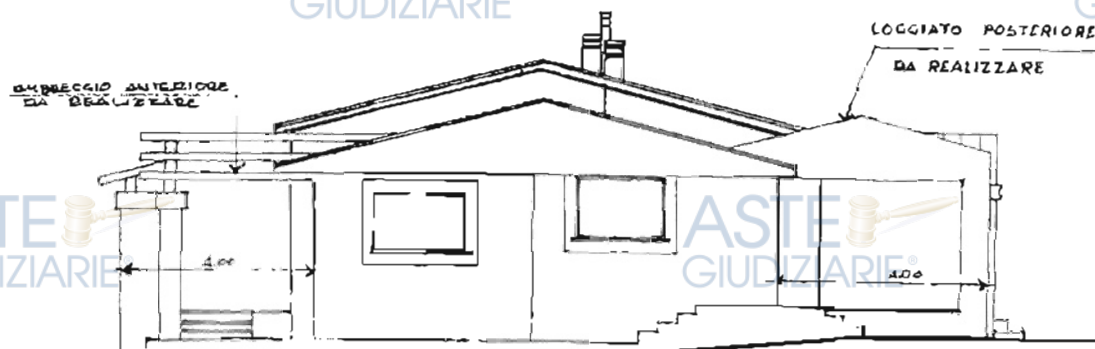


Foto 022 - CE n.140 del 2000 - Prospetto destro

LATO DESTRO

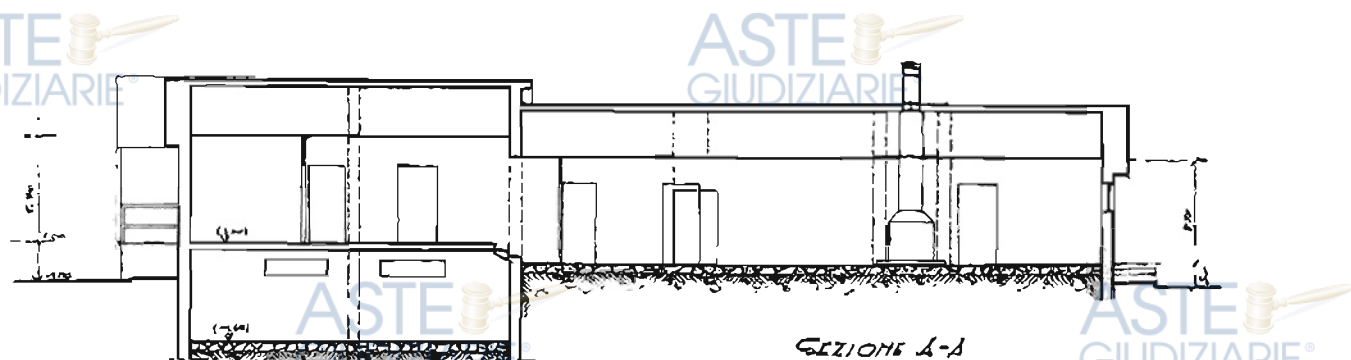


Foto 023 - CE n.140 del 2000 - Sezione AA

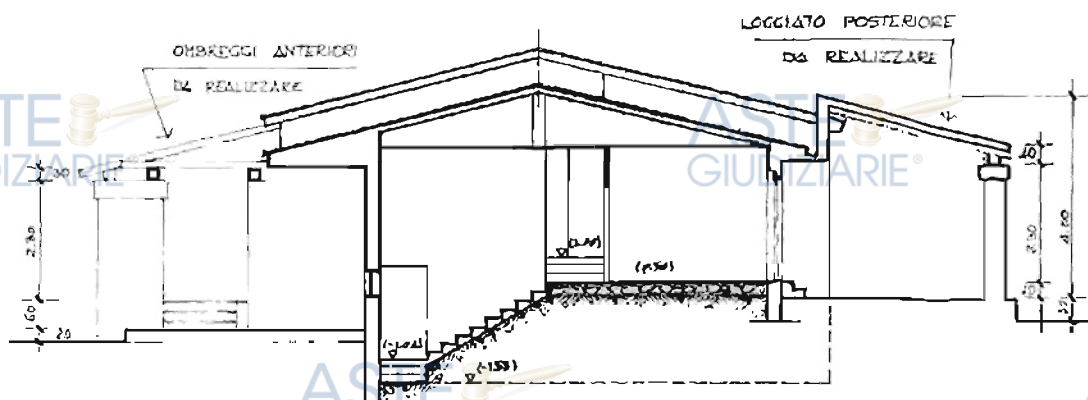
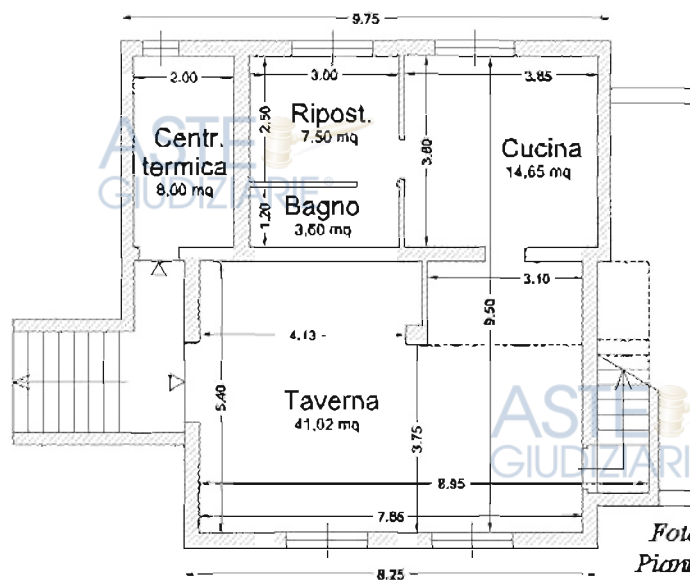


Foto 024 - CE n.140 del 2000 - Sezione BB

Al piano seminterrato la rampa carrabile è convertita in gradinata e il garage lascia spazio a una piccola taverna attrezzata di cucina, bagno e disimpegno.

Le planimetrie seguenti scaturiscono dalle misurazioni acquisite durante il sopralluogo e saranno utilizzate per la determinazione delle superfici utili dei vari ambienti:

Foto 025 - Rilievo CTU
Pianta piano seminterrato

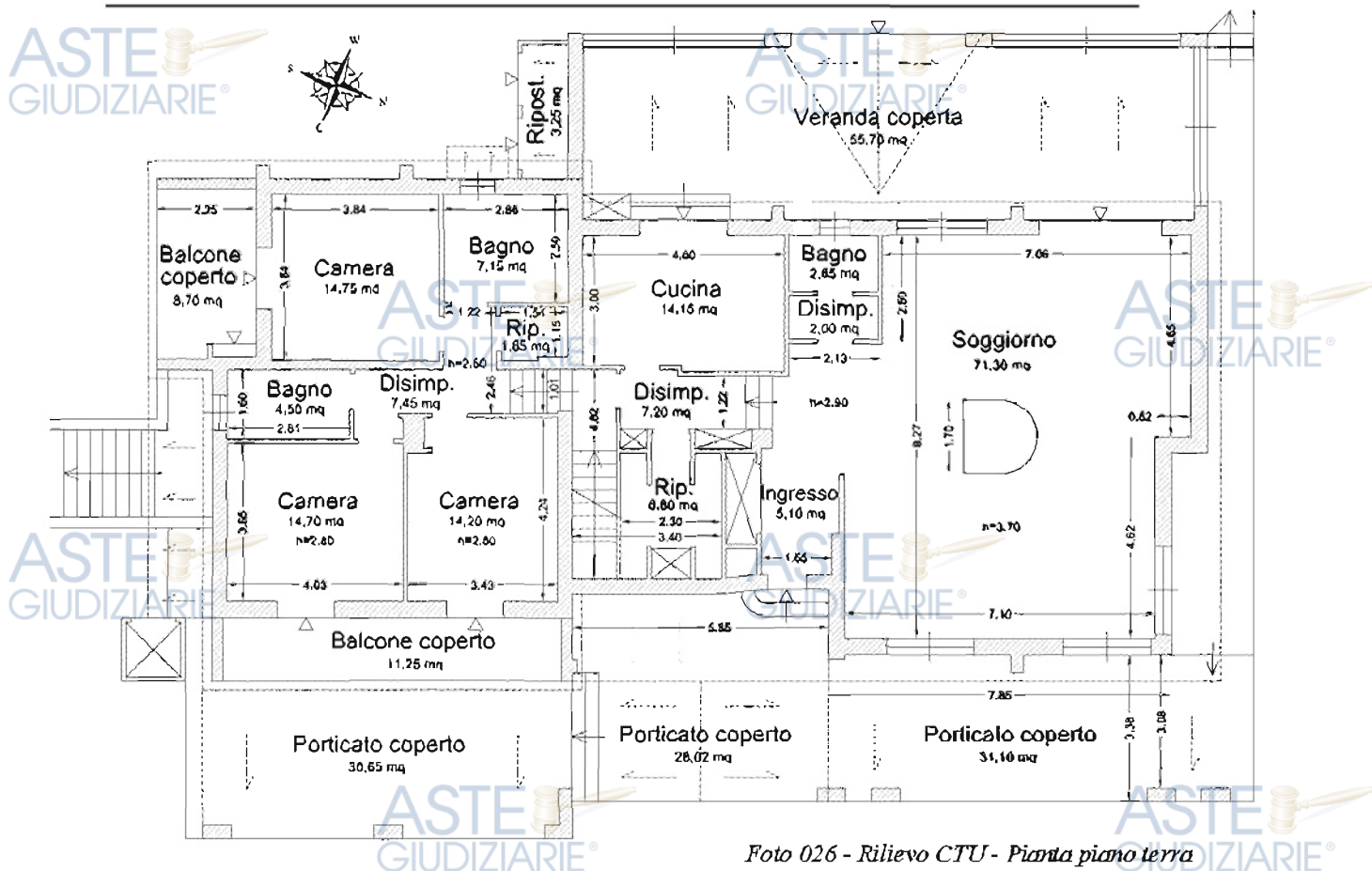


Foto 026 - Rilievo CTU - Piano piano terra

Abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1 distinta al NCEU al Foglio 29 Mappale 648 Sub 2		
Descrizione dei locali		Superficie utile
Piano seminterrato	Taverna	41,02 mq
	Cucina	14,65 mq
	Ripostiglio	7,50 mq
	Bagno	3,60 mq
	Locale tecnico	8,00 mq
	Scala interna	3,05 mq
	Porticato di ingresso	11,80 mq
Piano terra	Pergolato prospetto frontale	77,97 mq
	Atrio ingresso	5,10 mq
	Soggiorno/Pranzo	71,30 mq
	Bagno zona giorno	4,65 mq
	Veranda coperta (assentito loggiato)	55,70 mq
	Ripostiglio esterno	3,25 mq
	Cucina	14,15 mq
	Disimpegno zona giorno	7,20 mq
	Ripostiglio (ex studio)	6,80 mq
	Camera n.1 (padronale)	14,75 mq
	Balcone coperto Camera n.1	8,70 mq
	Bagno zona notte n.1	7,15 mq
	Ripostiglio zona notte	1,85 mq
	Disimpegno zona notte	7,45 mq
	Bagno zona notte n.2	4,50 mq
	Camera n.2	14,70 mq
	Camera n.3	14,20 mq
	Balcone coperto Camere 2 e 3	11,25 mq
	Area carrabile e per la sosta	200,00 mq
	Corte esterna	2016,40 mq

Rappresentato graficamente e quantitativamente l'immobile, non resta che descriverlo qualitativamente con l'ausilio delle foto acquisite durante il sopralluogo, alcune rielaborate in un'unica strisciata panoramica d'insieme.



Foto 027 - Atrio ingresso – Viale pedonale e copertura trasparente pergolato



Foto 028 - Atrio ingresso – Copertura opaca pergolato



Foto 029 - Pergolato prospetto frontale – Coperture opaca e trasparente



Foto 030 - Pergolato prospetto frontale – Balcone coperto

Sul lato sinistro, sotto la balconata delle due camere da letto, si intravede il coperchio di ispezione della cisterna idrica interrata.



Foto 031 – Balcone coperto – Vista frontale



Foto 032 - Balcone coperto – Vista sinistra



Foto 033 - Balcone coperto – Vista destra



Foto 034 - Giardino frontale



Foto 035 - Viale carrabile



Foto 036 - Viale carrabile

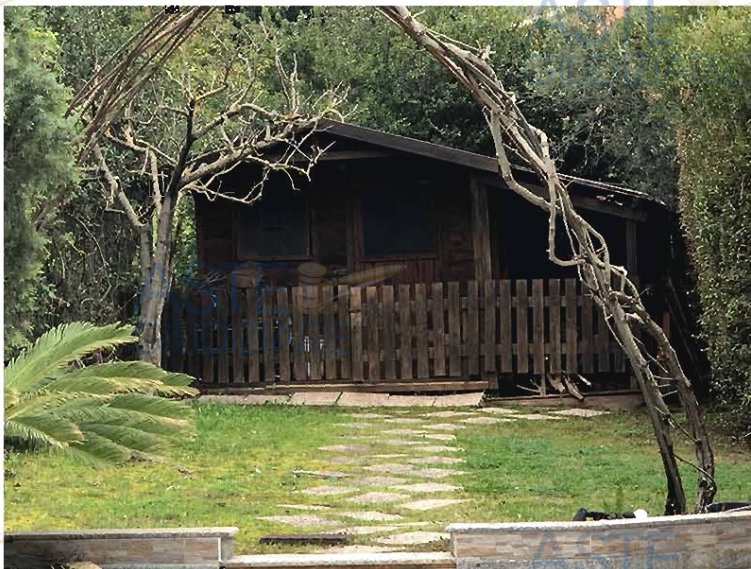


Foto 037 - Viale carrabile - Vano attrezzi



Foto 038 - Prospetto posteriore - Ripostiglio esterno



Foto 039 - Prospetto posteriore - Ripostiglio esterno



Foto 040 - Prospetto posteriore - Panoramica generale



Foto 041 - Prospetto posteriore - Dettaglio fabbricato



Foto 042 - Prospetto posteriore - Dettaglio piscina

Una nota descrittiva merita il sistema di filtraggio dell'acqua della piscina: l'acqua a sfioro arriva a lambire la prima e la seconda fila delle lastre in granito (pezzi unici tagliati sul posto), filtra attraverso le fughe lasciate vuote e raccolta nella sottostante vasca secondaria, filtrata e trattata dall'impianto e re immessa nella vasca principale. I macchinari di filtraggio e pompaggio sono nascosti alla vista nella aiuola attigua.



Foto 043 - Locale impianti filtraggio piscina

Apprezzabile la coerenza nell'uso dei materiali e dei rivestimenti usati e la cura per il dettaglio, anche negli angoli più lontani e poco visibili, senza economia o semplificazioni.

La veranda chiusa evidenzia un incremento qualitativo delle rifiniture e anticipa la pavimentazione in lastre 80x80 cm di travertino bianco lucido degli ambienti interni:



Foto 044 - Veranda posteriore



Foto 045 - Veranda posteriore



Foto 046 - Veranda posteriore



Foto 047 - Veranda posteriore - Vista dalla cucina



Foto 048 - Veranda posteriore - Dettaglio gradini cucina



Foto 049 – Gradinata accesso al piano seminterrato



Foto 050 - Locale tecnico

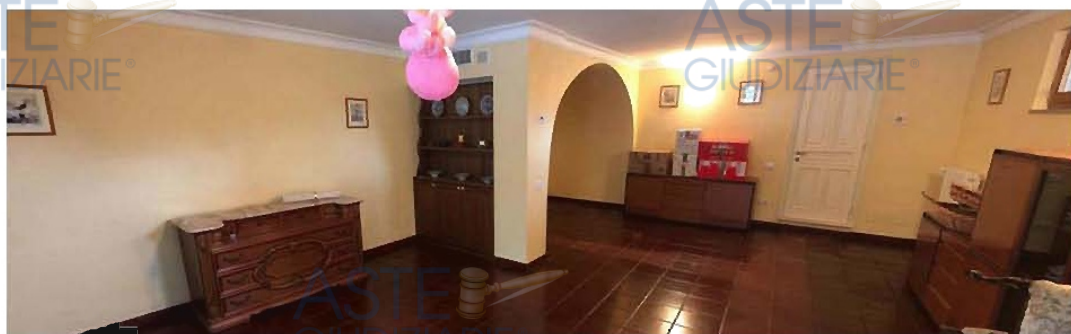


Foto 051 - Taverna piano seminterrato



Foto 052 - Taverna piano seminterrato



Foto 053 - Taverna piano seminterrato



Foto 054 - Cucina piano seminterrato



Foto 055 e 056 - Bagno piano seminterrato



Foto 057- Ripostiglio piano seminterrato





Foto 058 - Ingresso taverna da piano terra



Foto 059 - Scala interna da seminterrato

Completata la descrizione degli spazi esterni e del piano seminterrato, a questo punto si continua con gli ambienti costituenti la parte principale dell'immobile.

All'ingresso non può sfuggire il dettaglio del logo di famiglia stilizzato sul marmo bianco o il massiccio portone in legno blindato.

Oltrepassata la soglia, si viene accolti nell'atrio d'ingresso e non si possono non notare sulla sinistra le massicce ante lignee del guardaroba incassato o la porta vetrata frontale che conduce al bagno di servizio. Sulla destra si apre l'ampio soggiorno mentre, sul lato opposto, è appena visibile la scala che conduce alla zona notte.



Foto 060 e 061 – Gradinata e portone ingresso principale



Foto 062 - Atrio ingresso principale

La spaziosa zona giorno è divisa centralmente da un maestoso termo-camino connesso all'impianto di riscaldamento a termosifoni, accuratamente incassati nelle pareti e nascosti alla vista da una serie grate lignee. Le pareti sono rifinite a stucco veneziano. Il soffitto è incorniciato da velette ospitanti faretti diretti e luci riflesse sulla volta centrale che creano una illuminazione diffusa e donano uniformità e calore all'ambiente.



Foto 063 – Guardaroba e disimpegno verso cucina e zona notte



Foto 064 – Atto ingresso e zona pranzo



Foto 065 – Vista zona giorno



Foto 066 – Vista zona pranzo



Foto 067 – Vista soggiorno



Foto 068 – Vista zona giorno



Foto 069 – Dettaglio caminetto



Foto 070 – Disimpegno bagno di servizio



Foto 071 e 072 – Bagno di servizio



Foto 073 – Vista frontale ripostiglio

Si osservi nella Foto 074 che sulla sinistra la muratura intercetta dritta la parete di fondo e non appare la nicchia indicata in planimetria catastale. Sul lato destro invece è stato ricavato un piccolo soppalco sopra la scala che conduce dal piano seminterrato alla zona centrale della casa. Nel disimpegno sono incassati degli armadi su misura ai lati della porta di ingresso al ripostiglio.



Foto 074 e 075 – Viste sinistra e destra ripostiglio



Foto 076 – Vista parete sinistra della cucina



Foto 077 – Vista parete destra della cucina



Foto 078 e 079 – Rampa scale zona notte



Foto 080 – Ripostiglio zona notte



Foto 081 e 082 – Bagno zona notte 1





Foto 083 – Camera padronale



Foto 084 – Ingresso da balcone camera padronale



Foto 085 – Parapetto balcone camera padronale



Foto 086 Camera 2



Foto 087 – Camera 3



Foto 088 – Bagno zona notte 2

Le immagini descrivono senza bisogno di ulteriori commenti i vari ambienti che compongono il fabbricato e il loro impeccabile stato di conservazione (nonostante vent'anni dalla sua ristrutturazione), l'elevato livello delle rifiniture e la qualità dei materiali usati.

Si potrebbe aggiungere solo un appunto sulle parti non direttamente visibili o nascoste del fabbricato e che contribuiscono ad accrescerne l'unicità e il valore.

Si è già accennato al sistema di filtraggio dell'acqua della piscina e all'impianto di climatizzazione canalizzato degli ambienti la cui unità centralizzata a pompa di calore è dislocata nei pressi del capanno attrezzi per limitarne l'inquinamento acustico.

Nulla si è invece ancora detto sul manto di copertura a falde inclinate e i suoi coppi sardi originali di recupero oppure sulla presenza di un pozzo e di una cisterna alimentati dalla falda acquifera sotterranea che assicurano disponibilità idrica pressoché costante e indubbi risparmi economici.

3.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius nella via Santa Maria, distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.

L'area in esame è ubicata nel Comune di *Villasimius* nella *via Santa Maria*, uno stradello che interseca la *Strada Provinciale 17* che dal centro abitato conduce verso il villaggio turistico *dei Mandorli* e l'hotel *Cormoran* da cui dista circa 700 metri.



Foto 001 - Vista aerea Google Earth

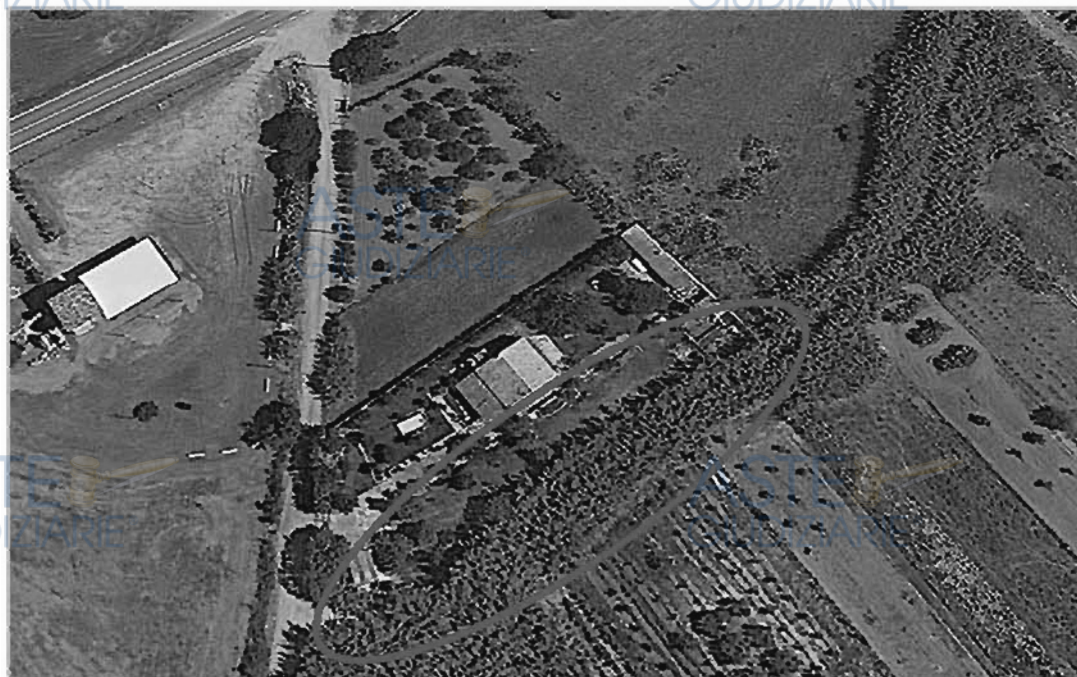


Foto 002 - Vista aerea Google Earth



Foto 003 - Strada Provinciale 17

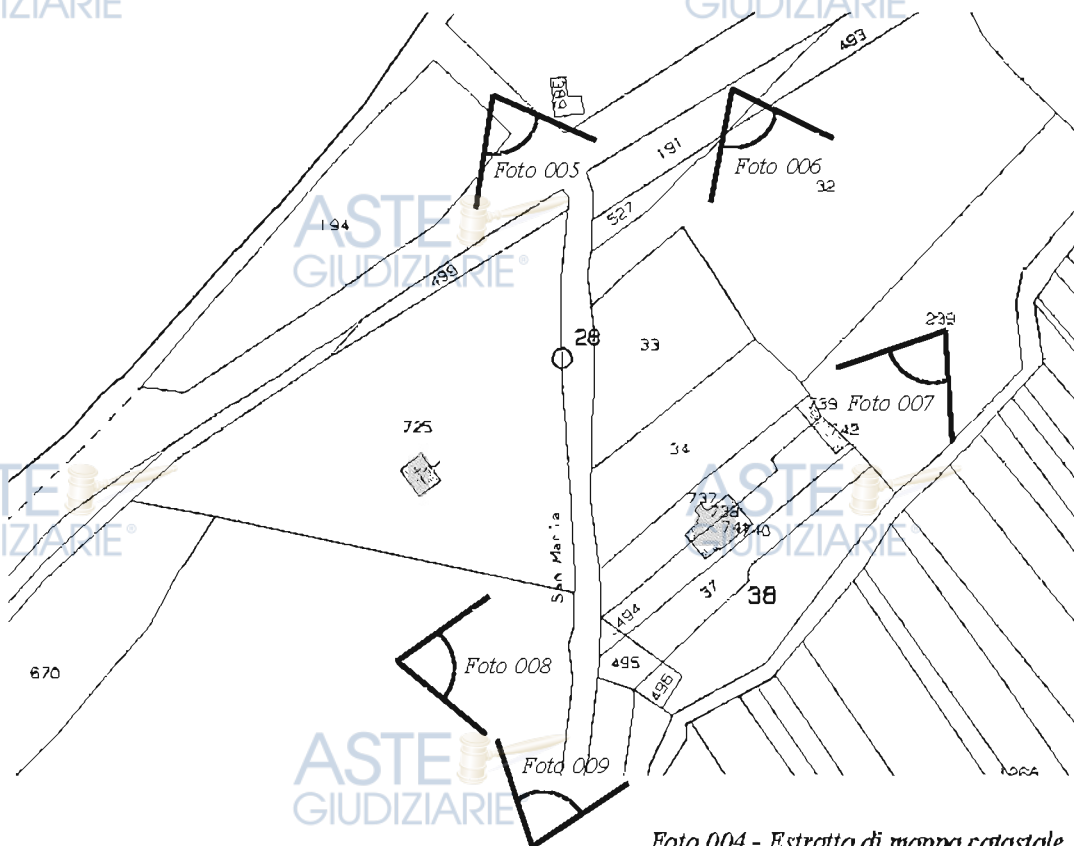


Foto 004 - Estratto di mappa catastale

Il terreno in esame, individuato dalle particelle 38 e 496, entrambe ad uso seminativo e rispettivamente di 675 mq e 40 mq, confina coi mappali 37 e 495 (proprietà del sig.), come pure 738, 739, 741 e 742), col mappale 239 (proprietà della sig.ra) e a sud delimitato da un fitto e invasivo canneto per tutta la lunghezza del canale e la stessa superficie del terreno.



Foto 005 - Via Santa Mana



Foto 006 - Confine retrostante



Foto 007 - Confine retrostante



Foto 008 – Vista dalla via Santa Maria



Foto 009 – Vista dalla via Santa Maria

L'autovettura in sosta è posizionata al confine con la particella catastale 495 e addentrandosi oltre fra le canne per una ventina di metri si arriva fino al canale.

Ai sensi del vigente regolamento edilizio, esso ricade in **Zona E5 Agricola Speciale** e presenta un indice fondiario massimo residenziale di $0,01 \text{ mc/mq}$.

Per i volumi tecnici ed opere connesse alla conduzione agricola del fondo, l'indice fondiario massimo sale a $0,10 \text{ mc/mq}$.

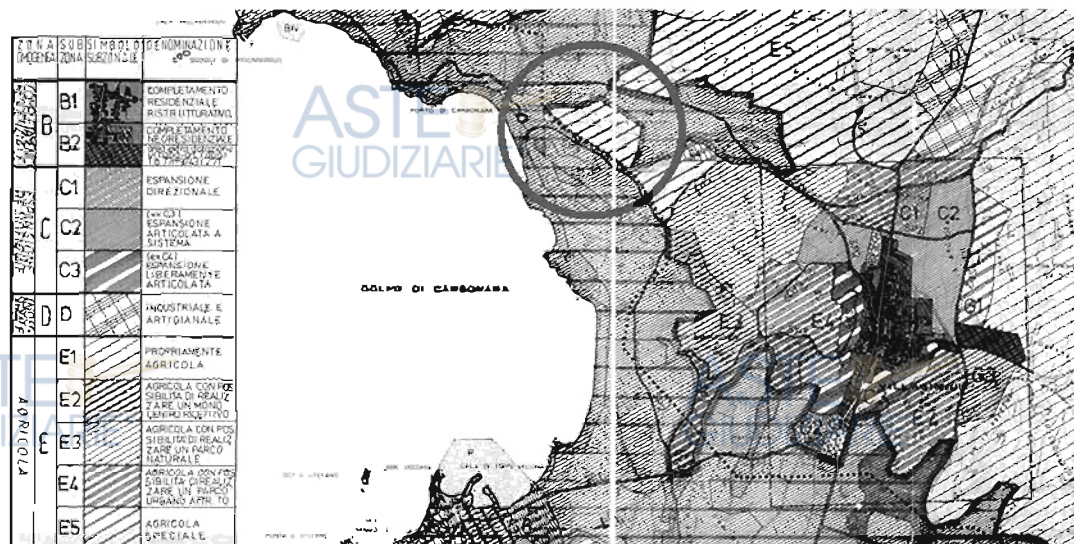


Foto 005 - Estratto strumento urbanistico

Ricadendo all'interno delle aree vincolate dal Piano Paesaggistico Regionale (Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.82 del 07/09/2006), fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., fermo restando prioritario il recupero degli edifici esistenti, *la nuova edificazione è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo e delle attrezzature necessarie per le attività aziendali.*

Per gli edifici ad uso abitativo, il lotto minimo richiesto è di *tre ettari* per imprenditori agricoli che esercitino attività aziendali a carattere intensivo, che diventano *cinque ettari* per attività a carattere estensivo, preferibilmente realizzati esternamente alla fascia costiera.

Per tutti gli altri casi è consentita la realizzazione di strutture d'appoggio non residenziali per una superficie coperta massima di *30 mq* per fondi da 3 a 10 ettari, raddoppiabili per fondi oltre i 10 ettari, e comunque di volumetria non superiore a *90 mc* o *180 mc*, rispettivamente.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi organicamente nel paesaggio circostante e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti, evitando l'edificazione in collina e per quanto possibile qualsiasi sbancamento. I materiali e i caratteri costruttivi dovranno inoltre essere adeguati alle preesistenze dei luoghi, in particolare per quanto concerne tipologia e forma dei volumi, articolazione delle falde dei tetti e loro pendenza e sporti, materiali di rivestimento di facciata e copertura.

Quanto agli edifici esistenti ricadenti su lotti di dimensioni inferiori a tre ettari, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tipologico, senza incrementi volumetrici.

Qualora venissero meno i requisiti di carattere agricolo e zootecnico, il titolare è tenuto a corrispondere per intero gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione per il volume residenziale realizzato. E' consentita infine la modifica di destinazione d'uso per interventi di turismo rurale (L.R. n.27 del 12/08/1998, artt. 8, 9 e 10), sempre senza incremento di volumetria.

Al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemplare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in

tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applicano le direttive di cui al D.P.G.R. n.228 del 03/08/1994: nella fascia di 1 Km dalla linea di battigia marina, l'edificazione è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale. E' consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice di fabbricabilità massimo, per edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della norma e purché non comportino opere di urbanizzazione a rete.

Quanto al terreno in esame, esso ricade in fascia costiera e pertanto risulta soggetto a tutela e autorizzazione paesaggistica (artt. 142, 143 e 146 del Dlgs n.42 del 22/01/2004) ed è precluso qualunque intervento di trasformazione ad eccezione di quelli previsti dagli artt. 12, 15 e 20 del Piano Paesaggistico Regionale.

Ricade inoltre in *area di pericolosità idraulica **H₁*** (molto elevata) del P.A.I. e di *pericolosità e rischio frana **Hg0*** (nessun fenomeno franoso in atto o potenziale); non risulta soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui alla legge-quadro in materia di incendi boschivi (n.353 del 30/11/2000) e non risultano ordinanze emesse in materia di lottizzazioni abusive (art.17 L.R. n.23 del 11/10/1985).

**3.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *San Gavino Monreale*, angolo via *Armando Diaz* - via *Cadorna* (in origine *vico Armando Diaz*), e distinta al NCEU al *Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2*.

Sulle planimetrie catastali introdotte in data 04/05/1940 è indicato "*via Armando Diaz n.11*" e tale è rimasto invariato negli anni, pur modificatosi nella realtà in civico 17.



Foto 001 - Google Earth - Vista aerea

Il fabbricato dispone di un secondo ingresso lungo la *via Cadorna* n.1 che immette direttamente nella corte interna. Dal raffronto fra planimetrie catastali e consistenza, si ipotizza un errore nell'associazione delle planimetrie ai relativi subalterni: il Sub1 rappresenta l'unità più consistente (6,5 vani e complessivi 69 mq) e accede direttamente dalla *via Armando Diaz n.17*, il Sub 2 è quella meno consistente (3 vani).

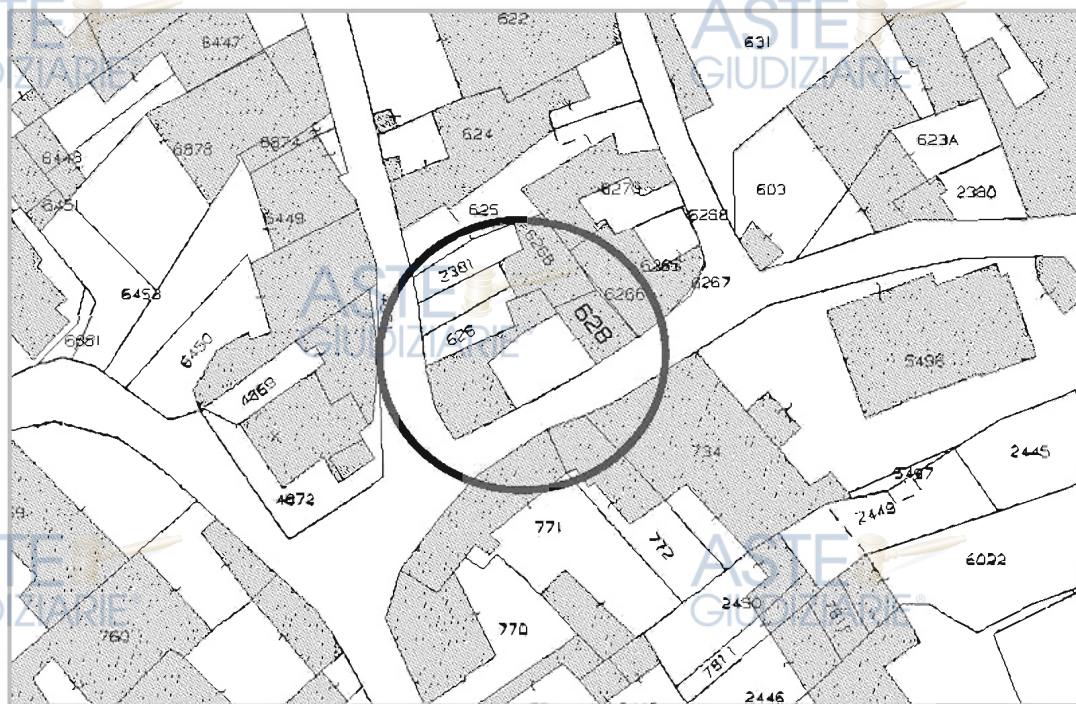


Foto 002 - Estratto di mappa catastale

Essendo il fabbricato realizzato in data antecedente al 1967, non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso gli archivi comunali, quali concessione edilizia, elaborati grafici o relazionali, dichiarazioni di agibilità, come da certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico. Per la determinazione della consistenza degli ambienti interni si procederà alla lucidatura su CAD degli elaborati grafici catastali e, sulla base delle misurazioni esterne effettuate, ad una loro opportuna scalatura.

La muratura portante perimetrale è realizzata in mattone crudo con alcuni rinforzi esterni in laterizio semipieno intonacato, ben visibili attraverso le nette lesioni incise agli angoli dei prospetti, probabile conseguenza di cedimenti nelle fondazioni o di incurvamento del piano murario per scarso ammortamento d'angolo delle pareti.

Altre parti murarie, sempre in mattone crudo, presentano invece veri e propri cedimenti a causa dell'azione dilavante nel tempo dell'acqua piovana.

La più recente sopraelevazione al piano primo risulta invece realizzata in blocchi pieni di pietrisco e malta cementizia, ben visibili per lo sgretolamento degli intonaci.

Le precarie condizioni in cui versa il fabbricato sono state oggetto di alcune ordinanze di messa in sicurezza rivolte ai proprietari, come l'ordinanza n.39 del 02/10/2018 o il

verbale dei Vigili del Fuoco di Sanluri del 07/07/2020, evidentemente rimaste disattese anche per via del procedimento di espropriazione immobiliare in atto.

Lo stabile si compone di tre corpi di fabbrica che si sviluppano attorno ad una corte interna: il primo, accessibile dalla via Diaz, si articola in due camere al piano terra e altrettante al piano primo, con copertura a doppia falda inclinata. Il prospetto principale presenta un placcaggio a mattonelle lungo i setti portanti e semplice intonaco tinteggiato in corrispondenza delle superfici finestrate. Il secondo corpo di fabbrica è localizzato sul lato opposto della corte e si compone di una camera al piano terra e una al piano primo, collegate da scala interna sulla parete verso la via Cadorna. L'accesso avviene dalla corte interna ma anche internamente con il terzo corpo di fabbrica. Quest'ultimo è posizionato sul fondo del fabbricato e si compone prevalentemente di un disimpegno con vano scala (che conduce al primo corpo di fabbrica) e camera, replicati al piano primo in epoca successiva all'accatastamento, come testimonia il differente uso di materiali. Non è noto se anche la camera al piano primo comunichi col secondo corpo di fabbrica.

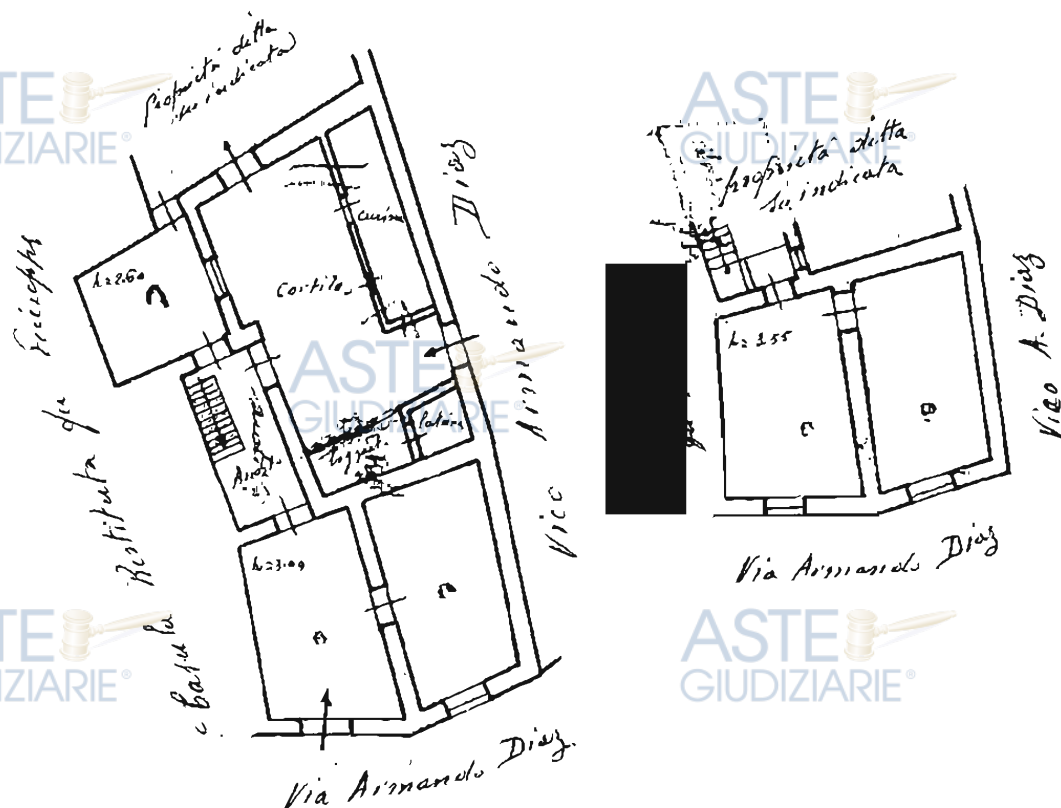


Foto 003 - Planimetria catastale Sub 2

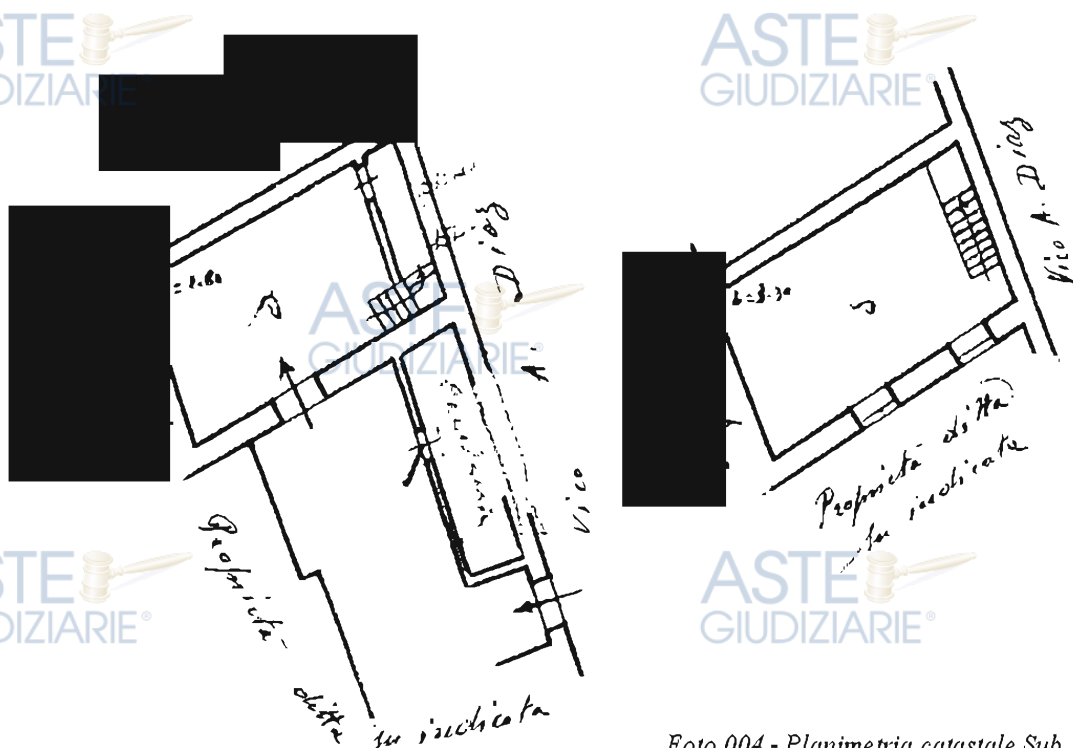


Foto 004 - Planimetria catastale Sub 1

Le due planimetrie catastali, come già accennato, probabilmente risultano invertite in abbinamento ai due subalterni in quanto l'unità censita al Sub 1 presenta consistenza di 6,5 vani e quella censita al Sub 2 consistenza di soli 3 vani.

Al momento del sopralluogo, oltre alla sopraelevazione al piano primo del secondo corpo di fabbrica, si rileva l'occlusione di alcune aperture finestrate verso la corte interna e l'apertura di due nuove sovrapposte verso la *via Cadorna*. Queste ultime lasciano supporre che la scala interna possa essere stata rimossa o spostata e che sia rimasta solo quella del corpo di fabbrica centrale. La presenza in quest'ultimo di portefinestre al piano primo lascia infine ipotizzare una balconata lungo tutto il prospetto.

Le planimetrie seguenti sono state ricostruite lucidando su CAD le precedenti planimetrie catastali e scalandole opportunamente in base alle misure esterne rilevate, aggiornando i prospetti almeno nelle parti visibili.

Le misure riportate per i vari ambienti interni sono da considerarsi indicative ma consentono di determinare con sufficiente approssimazione la consistenza del fabbricato.

Le foto successive documentano le attuali condizioni dello stabile e l'esigenza di procedere a urgenti interventi di messa in sicurezza.

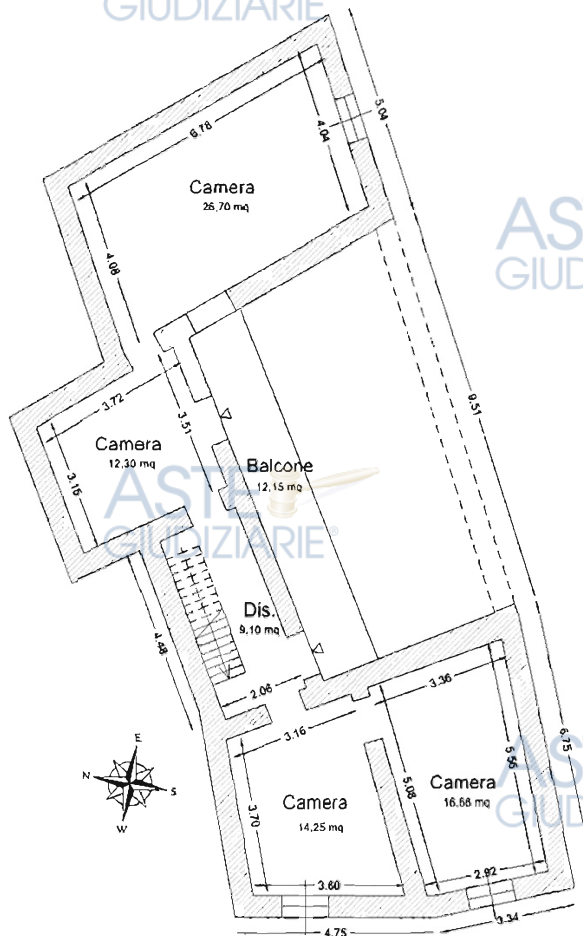
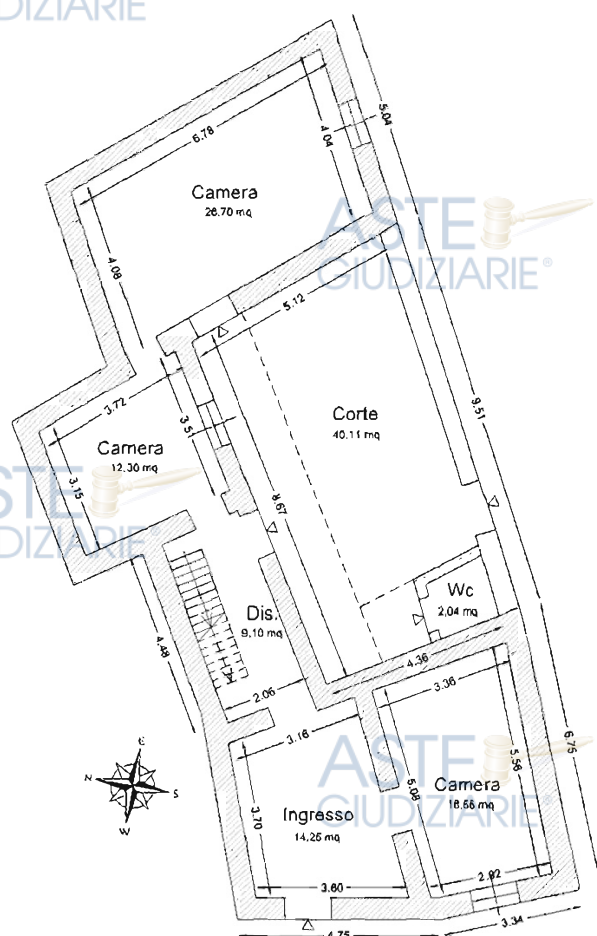


Foto 005 e 006 - Rilievo CTU - Pianta piano terra e primo

Si riepilogano in tabella le superfici calpestabili dei vari ambienti.

Abitazione sita a San Gavino Monreale, Via Armando Diaz n.17 distinta al NCEU al Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2		
Descrizione dei locali		Superficie utile
Piano terra	Ingresso	14,25 mq
	Camera	16,66 mq
	Disimpegno	9,10 mq
	Camera	12,30 mq
	Camera	26,70 mq
	Wc	2,04 mq
	Corte	40,11 mq
Piano primo	Camera	14,25 mq
	Camera	16,66 mq
	Disimpegno	9,10 mq
	Camera	12,30 mq
	Camera	26,70 mq
	Balcone	12,15 mq



Foto 007 – Angolo via Armando Diaz - via Cadoma



Foto 008 – Prospetto via Diaz



Foto 009 – Prospetto via Cadorna - Vista 1



Foto 010 – Prospetto via Cadorna - Vista 2



Foto 011 e 012 – Viste di dettaglio



Foto 013 e 014 – Viste di dettaglio



Foto 015 – Vista di dettaglio interna

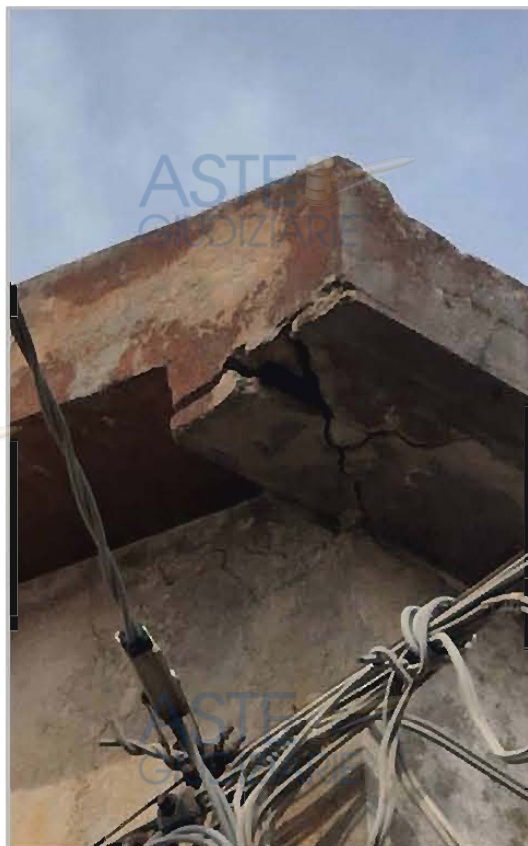


Foto 016 e 017 – Viste di dettaglio

**3.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

I posti auto in esame sono ubicati nel Comune di *Cagliari* nella via *San Benedetto* n 57 e distinti al NCEU al *Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Subalterni 29, 53 e 54*, al piano seminterrato di un maggiore fabbricato multipiano, sede al piano terra degli uffici postali.



Foto 001 - Google Earth - Vista aerea

Il civico 57 in realtà identifica diversi accessi: l'ingresso al fabbricato censito al Mappale 2645 (57A) e quello censito al Mappale 2642 (57B), entrambi lungo lo stradello di penetrazione privato trasversale alla pubblica via (Mappale 948); l'ingresso agli uffici postali (57C) nella via San Benedetto e la rampa di uscita dai parcheggi (57D) sul lato Nord del fabbricato (delimitata da un cancello metallico motorizzato). L'accesso al piano seminterrato avviene dallo stradello privato.



Foto 002 - Google Earth - Vista esterna



Foto 003 - Google Earth - Stradello privato

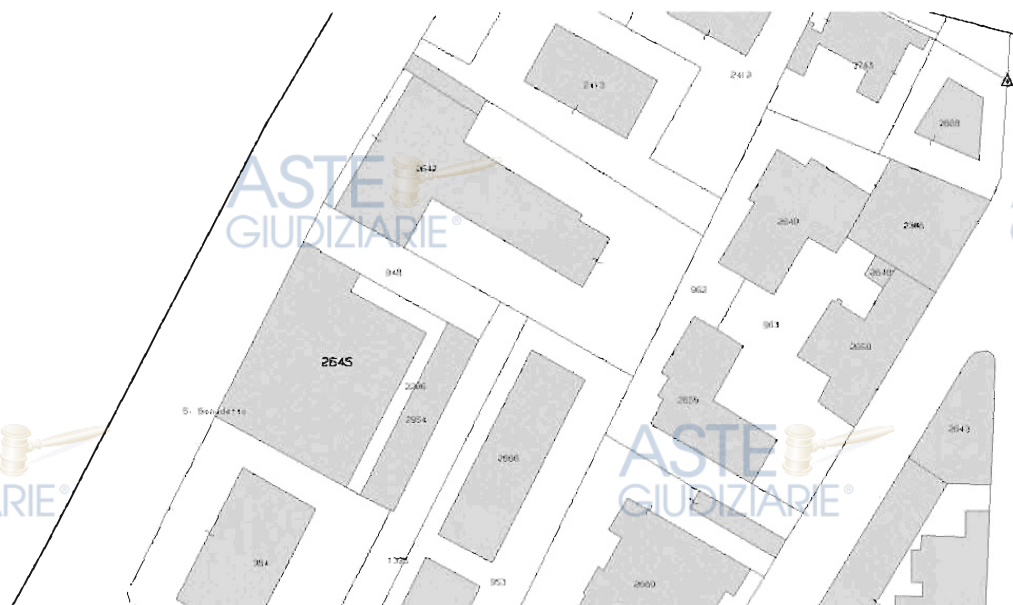


Foto 004 - Estratto di mappa catastale

L'elaborato planimetrico seguente del 1972 schematizza la disposizione dei vari stalli e relativi numeri di interno:

- Sub 29 indicato come interno n.9;
- Sub 53 indicato come interno n.38;
- Sub 54 indicato come interno n.39.

Al momento del sopralluogo, l'interno 9 era occupato dall'auto del custode.



Foto 005 – Elaborato planimetrico



Foto 006 - Interno parcheggio

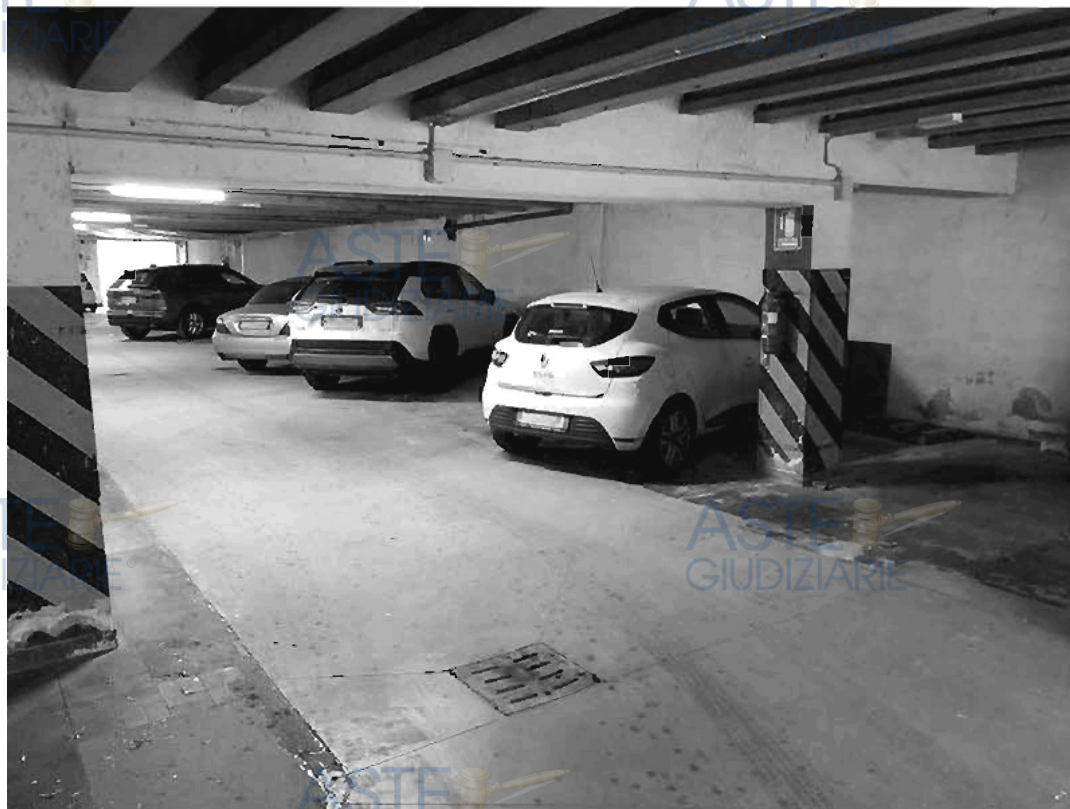


Foto 007 - Sub 29 - Interno n.9



Foto 008 - Sub 53 e 54 - Interni n.38 e n.39

Il fabbricato venne realizzato con Licenza Edilizia del 29/12/1969 (pratica n.19600, reg. n.480/1084) ad opera della *Società per le Attività Immobiliari ed Alberghiere SpA (S.A.I.A.)* a seguito della demolizione delle preesistenti costruzioni (istanza di demolizione del 31/10/1969), su progetto dell'architetto *Antonio Sulprizio* del 07/07/1969, modificato il 06/09/1969 e approvato dalla Commissione Edilizia in data 26/09/1969. I lavori iniziarono il 28/04/1970 sotto la direzione lavori dell'ing. *Andrea Mulas*.

Ai primi scavi del 28/07/1970 per il sondaggio del terreno in vista della elaborazione dei calcoli strutturali, seguirono tutta una serie di varianti al progetto per modifiche interne o di natura architettonica, con continui rimbalzi da un ente all'altro per l'acquisizione dei relativi pareri (Ufficio tecnico, Commissione Edilizia, Vigili del Fuoco, servizio sanitario).

Intervennero persino una sospensione dei lavori con Ordinanza n.76 del 22/02/1971 che poi furono ripresi il 10/03/1971 (prot.3561/A) a seguito dell'approvazione della variante di progetto del 03/03/1971. Seguirono ancora la variante del 27/12/1971 e quella del 09/01/1974 (prot. 409).

Gli elaborati seguenti documentano le modifiche intervenute al piano interrato nel quale sono localizzati i posti auto oggetto di pignoramento, fino alla conformazione rappresentata nell'elaborato planimetrico.

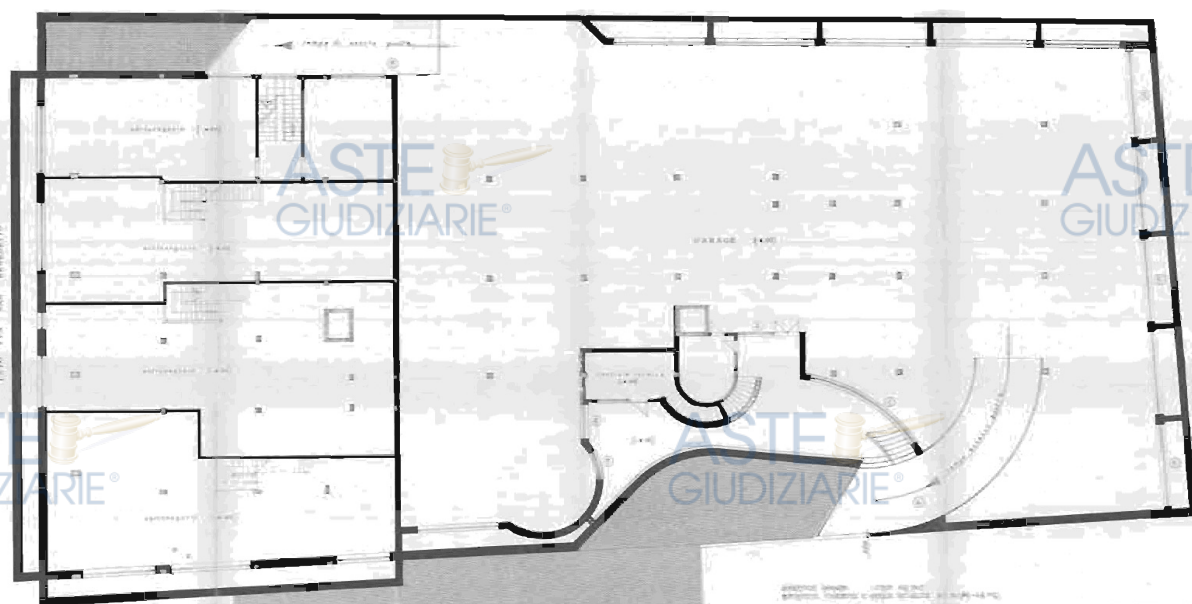


Foto 009 – Progetto variante del 1969 – Piano interrato