

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Ruolo Esecuzioni n.526/10

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- Promosso da:

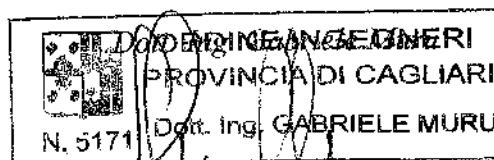
- Contro:

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Donatella Aru



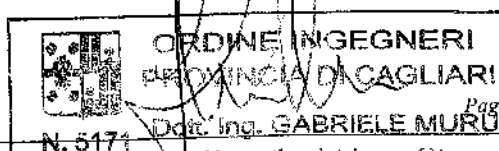
Il C.T.U.



Pagina 1 di 29

Sommario

1. Premessa	4
Nomina C.T.U.	4
Dati di pignoramento	4
Operazioni peritali	4
2. Risposte ai quesiti	5
Quesito n.1	5
Quesito n.2	10
Quesito n.3	16
Quesito n.4	19
Quesito n.5	20
Quesito n.6	20
Quesito n.7	22
Quesito n.8	23
Quesito n.9	23
Quesito n.10	23
Quesito n.11	24
Quesito n.12	24
Quesito n.13	24
3. Note conclusive	29

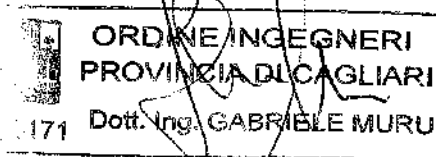


Pagina 2 di 29

Allegati

- Allegato n. 1* **Visure storiche catastali.**
(Composto da n.18 pagine formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 2* **Planimetria catastale.**
(Composto da n.1 pagina formato A3 esclusa la copertina)
- Allegato n. 3* **Estratto di mappa catastale.**
(Composto da n.1 pagina formato A3 esclusa la copertina)
- Allegato n. 4* **Atto di compravendita del 31/08/1999 Rep. n.53422/11951.**
(Composto da n.7 pagine formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 5* **Atto di compravendita del 22/06/1979 Rep. n.18261/9600.**
(Composto da n.7 pagine esclusa la copertina)
- Allegato n. 6* **Verbale di sopralluogo del 26/07/2011.**
(Composto da n.2 pagine formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 7* **Piano Urbanistico del Comune di Pauli Arbarei – Norme d'uso.**
(Composto da n.8 pagine formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 8* **Stralcio del P.U.C.**
(Composto da n.1 pagina formato A3 esclusa la copertina)
- Allegato n. 9* **Licenza Edilizia n.5/06 del 01/03/2006.**
(Composto da n.1 pagina formato A3 esclusa la copertina)
- Allegato n. 10* **Progetto approvato.**
(Composto da n.1 pagina formato A1 esclusa la copertina)
- Allegato n. 11* **Certificato di agibilità.**
(Composto da n.1 pagina formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 12* **Certificato di destinazione urbanistica.**
(Composto da n.1 pagine formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 13* **Piante Stato Attuale come da rilievo del 26/07/2011.**
(Composto da n.3 pagine formato A3 esclusa la copertina)
- Allegato n. 14* **Certificato locazioni registrate Agenzia delle Entrate di Cagliari.**
(Composto da n.1 pagina formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 15* **Certificato locazioni registrate Agenzia delle Entrate di Sanluri.**
(Composto da n.1 pagina formato A4 esclusa la copertina)
- Allegato n. 16* **Rilievo fotografico.**
(Composto da n.19 pagine formato A4 esclusa la copertina)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Nomina C.T.U.

Il giorno 26 maggio 2011 il sottoscritto Ing. Gabriele Muru, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5171 e iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Donatella Aru, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.526/10 promosso dal creditore pignorante contro

Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento presente agli atti sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni:

In Comune di Pauli Arbarei, in regime di comunione legale tra i signori

, e precisamente:

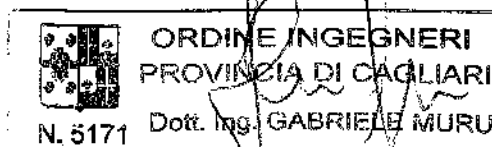
- Appartamento sito in Comune di Pauli Arbarei, Località Pardu Becciu, Foglio 9, Mappale 721/1, ex mappale 721, di vani 10,5;
- Terreni siti in Comune di Pauli Arbarei, Località Pardu Becciu, Foglio 9, Mappali 716 e 718, rispettivamente di mq 2318 e 2395.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26 maggio 2011 con l'acquisizione della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- L'agenzia Del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetric catastali e l'estratto di mappa dell'immobile oggetto del pignoramento.
- La Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 4 di 29

- L'Ufficio Tecnico del Comune di Pauli Arbarei per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato e per il reperimento dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni pignorato.
- l'Agenzia del Registro di Cagliari e Sanluri per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.

In data 26 luglio 2011, a seguito di accordi verbali intercorsi con il proprietario dell'immobile, il sottoscritto procedeva al sopralluogo degli immobili oggetto del pignoramento sito in Pauli Arbarei in Località Pardu Becciu s.n.c., alla presenza oltre al C.T.U., dell'Ing. Andrea Porcu, collaboratore del C.T.U. e dal Sig. _____ esecutato, durante il quale veniva eseguito un rilievo planimetrico dell'immobile ed un dettagliato rilievo fotografico dell'esterno e di tutti i locali interni del fabbricato, allegato alla presente relazione (All. n.16). Si riporta in allegato il verbale relativo al sopralluogo effettuato (All. n.6).

2. Risposte ai quesiti

Quesito n.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 vent'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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art. 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.*

Il C.T.U. dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti e sulla base del certificato notarile, redatto in data 10 gennaio 2011 dal Dott. Enrico Ricetto, notaio in Iglesias, attestante le risultanze catastali, ipotecarie e la provenienza dell'immobile al ventennio, descrive di seguito l'elenco

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

Pagina 5 di 29

delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Immobile n.1 - Villetta sita in Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu

In regime di comunione legale tra i signori

piena proprietà, di una villetta sita in Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu, composta da un piano seminterrato con garage, disimpegno ed una cantina, e da un piano terra con un ingresso-soggiorno, una sala da pranzo con angolo cottura, due bagni, una lavanderia-stireria, uno studio, tre camere due disimpegni e due verande, costituisce pertinenza non comunicante un deposito attrezzi, distinta al N.C.E.U. al Foglio 9 mappale 721 sub 1, Località Pardu Becciu s.n.c., piano S1, categoria A/7, classe I, consistenza 10,5 vani, rendita euro 840,53; insistente su area censita al N.C.T. al foglio 9 mappale 721, ente urbano, di are 24.54, come da tipo mappale n.312254/2006, tale aggiornamento è ampliamento di unità immobiliare già censita al N.C.T. al foglio 9 mappale 721, ente urbano, come da tipo mappale n.403073/1999 e originato dalla fusione e soppressione del mappale 717 di are 11.74 (ex mappale 137/d (ex mappale 137)) e dal mappale 720 di are 12.80 (ex mappale 138/b (ex mappale 138)). Tuttavia è da osservare che non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare il titolo di acquisto del terreno distinto al N.C.T. foglio 9 mappale 720 di are 12.80, facente parte del Tipo Mappale 403073/1999 e corrispondente alla porzione di cortile pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto, in favore del de cuius

ELENCO DEI TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALE:

Titolo:	Atto di compravendita
Notaio:	Dott. Giovanni Fadda
A favore:	
Contro:	
Registrato:	22/06/1979 - Repertorio n.18261/9600
Trascritto:	Cagliari, 06/07/1979 - Registro Generale n.12442, Registro Particolare n.10306
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisto del terreno sito in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censito al N.C.T. foglio 9 mappale 137 di are 61.40



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

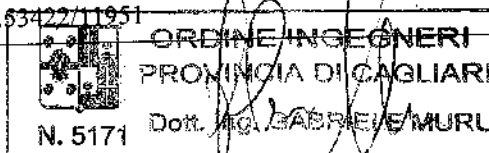
Dott. Ing. GABRIELE MURRU

Pagina 6 di 29

Titolo:	Atto di successione legittima apertasi il 01/12/1985
A favore:	
Contro:	
Registrato:	Sanluri, 14/05/1986 – Den. n.44, vol.505
Trascritto:	Cagliari, il 13/12/1988 - Registro Generale n.28472, Registro Particolare n.19835
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisizione dei terreni siti in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censiti al N.C.T. foglio 9 mappale 137 di are 61.40 N.C.T. foglio 9 mappale 138 di are 62.25 (quota are 12.5)
Osservazioni:	Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'accettazione dell'eredità del sig. Moi Antonio Luigi, nato a Pauli Arbarei il 21/12/1908.

Titolo:	Atto di successione legittima apertasi il 01/12/1985
A favore:	
Contro:	
Registrato:	Sanluri, 18/07/1986 – Den. n.28, vol.507
Trascritto:	Cagliari, il 13/12/1988 - Registro Generale n.28473, Registro Particolare n.19836
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisizione dei terreni siti in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censiti al N.C.T. foglio 9 mappale 137 di are 61.40
Osservazioni:	Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'accettazione dell'eredità del sig. Moi Antonio Luigi, nato a Pauli Arbarei il 21/12/1908.

Titolo:	Atto di compravendita
Notaio:	Dott. Franco Ibba
A favore:	
Contro:	
Registrato:	Sanluri, il 31/08/1999 – Repertorio n.53422/11951



Pagina 7 di 29

Trascritto:	Cagliari, il 16/09/1999 - Registro Generale n.25741, Registro Particolare n.17020
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisto di: - casa per civile abitazione sita in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu s.n.c. e censita al N.C.E.U. foglio 9 mappale 721, piano S1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita lire 357.500. altri ...
Osservazioni:	Passaggi intermedi inesistenti.

ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

TITOLO:	Verbale di pignoramento immobiliare.
A favore:	
Contro:	
Registrato:	26/07/2010 – Repertorio n.2925/2010
Trascritto	Cagliari, il 22/11/2010- Registro Generale n.38548, Registro Particolare n.24467

Immobile n.2 e n.3 - Terreni in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 716 e 718

In regime di comunione legale piena
proprietà, di un terreno sito in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu e censito al N.C.T. foglio 9 mappale 716 di are 23.18 (ex mappale 137/c) e di un terreno sito in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu e censito al N.C.T. foglio 9 mappale 718 di are 23.95 (ex mappale 137/e).

ELENCO DEI TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALE:

TITOLO:	Atto di compravendita
Notaio:	Dott. Giovanni Fadda
A favore:	
Contro:	
Registrato:	22/06/1979 - Repertorio n.18261/9600
Trascritto:	Cagliari, 06/07/1979 - Registro Generale n.12442, Registro Particolare n.10306
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisto del terreno sito in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censito al N.C.T. foglio 9 mappale 137 di are 61.40

TITOLO:	Atto di successione legittima apertasi il 01/12/1985
----------------	--



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GABRIELE MURRU

Pagina 8 di 29

A favore:	
Contro:	
Registrato:	Sanluri, 14/05/1986 – Den. n.44, vol.505
Trascritto:	Cagliari, il 13/12/1988 - Registro Generale n.28472, Registro Particolare n.19835
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisizione dei terreni siti in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censiti al N.C.T. foglio 9 mappale 137 di are 61.40
Osservazioni:	Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'accettazione dell'eredità del sig. Moi Antonio Luigi, nato a Pauli Arbarei il 21/12/1908.

Titolo:	Atto di successione legittima apertasi il 01/12/1985
A favore:	
Contro:	
Registrato:	Sanluri, 18/07/1986 – Den. n.28, vol.507
Trascritto:	Cagliari, il 13/12/1988 - Registro Generale n.28473, Registro Particolare n.19836
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisizione dei terreni siti in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censiti al N.C.T. foglio 9 mappale 137 di are 61.40
Osservazioni:	Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'accettazione dell'eredità del sig. Moi Antonio Luigi, nato a Pauli Arbarei il 21/12/1908.

Titolo:	Atto di compravendita
Notaio:	Dott. Franco Ibba
A favore:	
Contro:	
Registrato:	Sanluri, il 31/08/1999 – Repertorio n.53422/11951
Trascritto:	Cagliari, il 16/09/1999 - Registro Generale n.25741, Registro Particolare n.17020
Nota:	L'atto si riferisce all'acquisto di:



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

N. 5171

Dott. Ing. GABRIELE MURU

Pagina 9 di 29

	- terreno sito in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censito al N.C.T. foglio 9 mappale 716 di are 23.18. - terreno sito in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu censito al N.C.T. foglio 9 mappale 718 di are 23.95. - altri ...
--	---

ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Titolo:	Verbale di pignoramento immobiliare.
A favore:	
Contro:	
Registrato:	26/07/2010 – Repertorio n.2925/2010
Trascritto	Cagliari, il 22/11/2010- Registro Generale n.38548, Registro Particolare n.24467

Il sottoscritto dopo averne verificato la completezza ha provveduto ad integrare la documentazione in atti con le visure catastali aggiornate (All. n.1), la planimetria catastale (All. n.2), l'estratto di mappa catastale (All. n.3). e gli atti di proprietà ultraventennali (All. n.4 e n.5).

Quesito n.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.);

Ubicazione

Gli immobili oggetto della esecuzione, sono ubicati in comune di Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu s.n.c., in una zona non distante dal centro abitato. Per giungere nella zona di accesso agli immobili si percorre la strada provinciale n.49 (strada di collegamento dei centri urbani Lunamatrona e Pauli Arbarei) in direzione Pauli Arbarei, si svolta nella prima strada a destra in prossimità dal centro abitato, e dopo circa quattrocento metri sulla sinistra è ubicato il cancello carrabile che costituisce l'unico accesso ai lotti.

Premessa



Il lotto di terreno è pianeggiante ed è perimetrato da una recinzione, la forma è a T, il viale di accesso ed il cortile costituiscono pertinenza del fabbricato principale, ma poiché all'interno della recinzione sono compresi anche i due terreni indicati in pignoramento come immobile n.2 ed immobile n.3, essi stessi ne costituiscono funzionalmente ulteriore pertinenza, e di fatto i tre diversi lotti costituiscono una unica entità indivisa.

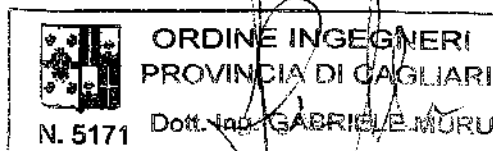
Immobile n.1 – Villetta sita in Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu

Caratteristiche esterne ed interne

Il fondo 721 sul quale insiste il fabbricato principale ed il deposito occupa un'area pianeggiante di 2454mq posta alla stessa quota rispetto al piano stradale. Il confine del lotto in corrispondenza del cancello di accesso è costituito da un muro in pietra di altezza minima pari a 1.50m e largo 50cm (All.16,Foto n.1), mentre il resto della recinzione è a rete metallica sorretta da puntelli di ferro per un'altezza di circa 1,50m. Varcato il cancello si percorre un lungo viale (Foto n.2) per circa 90m, il viale è largo 4m circa ed è costeggiato su ambo i lati da una fascia piantumata con funzione di filtro rispetto ai confini. Si arriva così al cortile dove si affacciano due fabbricati; uno principale ad uso civile abitazione ed uno secondario di pertinenza, adibito a deposito attrezzi. Il viale di accesso, il piazzale di parcheggio e manovra ed i percorsi principali all'interno dal lotto sono pavimentati con ghiaia.

L'immobile principale è una villetta con un piano fuori terra e un piano seminterrato.

Una rampa carrabile rivestita in opus incertum sul lato nord (Foto n.3) conduce al piano seminterrato. Dalla rampa si accede al garage, questo ha una superficie utile di 17,33mq e un'altezza interna di 2,30m (Foto n.4). Da qui si accede tramite una porta in ferro, ad un disimpegno (Foto n.5) di 12,77mq percorrendo il quale si accede alla cantina sempre tramite una porta in ferro. All'interno del disimpegno vi è un serbatoio in polietilene per la riserva idrica. La cantina è ampia, la sua superficie utile è pari a 58,42mq e l'altezza interna di 2,75m. La pavimentazione del seminterrato è realizzata con un battuto di cemento, pareti e soffitti sono stati intonacati ma non tinteggiati (Foto n.6), è illuminata artificialmente e l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.



L'accesso principale all'abitazione avviene salendo pochi gradini che conducono alla veranda n.1, posta sul lato est (Foto n.7), da qui si accede tramite una porta blindata color rovere moro all'ingresso-soggiorno (Foto n.8). L'ambiente ha una superficie utile pari a 18,88mq, è illuminato da due ampie finestre con misure bxh pari a 130x150cm e 150x150cm, qui un'apertura 120x210cm comunica a destra con l'ampia sala da pranzo (Foto n.10), di 26,40mq illuminata da una finestra con misure bxh 130x140cm e da una porta-finestra con misure bxh 110x230cm che si affaccia ad ovest sulla veranda n.2 posteriore (Foto n.12). Questi ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato anticato di color mattone, così come i battiscopa, le tinteggiature delle pareti e dei soffitti sono di colore giallo paglierino (Foto n.9), mentre le verande sono pavimentate con mattonelle in cotto 20x20cm. La sala da pranzo comunica verso nord con un angolo cottura (Foto n.11) avente superficie utile pari a 6,23mq e una piccola finestra per l'aerazione, bxh uguale a 120x50cm; è dotata di un boiler per l'acqua calda, mentre tutti gli allacci idrici, gli scarichi e l'adduzione del gas sono perfettamente funzionanti. A nord il disimpegno n.1 (Foto n.13) pone in comunicazione, a sinistra con uno studio, mentre a destra con una lavanderia-stireria, per poi condurre alla zona notte. Lo studio è di 15,95mq, è ben illuminato con una finestra di 125x155cm, il pavimento ed i battiscopa sono in gres porcellanato color antracite, le tinteggiature delle pareti sono di colore bianco mentre il soffitto è giallo paglierino (Foto n.14). La lavanderia è di 10,78mq con un'apertura 120x155cm, il pavimento ed i battiscopa è in mattonelle di gres porcellanato anticato di color mattone, le tinteggiature delle pareti e soffitto sono di colore bianco. L'altezza interna dei locali è di 2,81m. Camminando lungo il corridoio, superati due gradini si accede ad un'area realizzata in seguito ad un progetto di ampliamento, ciò spiega le differenti le caratteristiche costruttive della copertura, infatti in questa zona vi è un sistema di travi in legno a vista con sovrastante tavolato di color rovere moro, e non in misto latero-cemento come la parte descritta in precedenza. Superati due gradini rivestiti in granito un ampio disimpegno di 9,74mq che conduce alla zona notte, la cui pavimentazione è in marmo (Foto n.16). Il disimpegno n.2 comunica a sinistra e frontalmente con tre camere da letto, mentre a destra vi sono due bagni. La prima camera a sinistra ha una superficie utile pari a 14,73mq (Foto n.17), l'ambiente è illuminato da una finestra di 125x155cm, mentre la seconda e la terza camera sono di 20,23mq e 18,05mq con



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

N. 5171

Dott. Ing. GABRIELE MURU

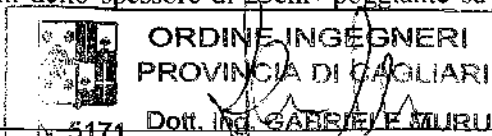
Pagina 12 di 29

aperture entrambe di dimensioni b x h pari a 120x155 (Foto n.18-19). Tutte le camere sono pavimentate con piastrelle in gres porcellanato anticato di color mattone, così come i battiscopa, le tinteggiature delle pareti sono di colore bianco. Il primo bagno è di 6,90mq ed è illuminato da una finestra di 80x155cm, il pavimento è in mattonelle 30x30cm di gres porcellanato di color verde scuro, le pareti sono rivestite per un'altezza di 1,50m con piastrelle bianche e verde scuro in gres ceramico, il bagno è dotato di doccia con piatto in vetro china, bidet, lavabo e wc in vetro china (Foto n.20-21). Il secondo bagno è di 7,02mq ed è illuminato da una finestra di 80x155cm, il pavimento è in mattonelle 30x30cm di gres porcellanato di color antracite, le pareti sono rivestite per un'altezza di 1,50m con piastrelle beige e antracite in gres ceramico; il bagno è dotato di vasca ad angolo con idromassaggio, bidet, doppio lavabo e wc in vetro china (Foto n.22-23). L'altezza interna minima all'intradosso dei locali dell'ampliamento è di 2,80m mentre quella la massima è di 3,85m.

Costituisce pertinenza non comunicante un locale ad uso deposito attrezzi costruito di fronte all'ingresso principale alla villetta, ad una distanza di circa 9m ed avente superficie utile pari a 38,19mq (Foto n.24). L'accesso al deposito avviene da una porta 90x220cm e tramite una serranda basculante carrabile in acciaio zincato di dimensioni b x h 2,90x2,20m; l'ambiente è illuminato naturalmente da due finestre con misure b x h pari a 80x130cm (Foto n.25). Questo ambiente è pavimentato con un battuto di cemento, le tinteggiature delle pareti e dei soffitti sono di colore bianco, l'intradosso del solaio è in travi in legno a vista con sovrastante tavolato di color rovere moro (Foto n.26). All'interno del deposito è presente un pozzo profondo 7m, utilizzato per l'irrigazione dei giardini, coperto con un chiusino in acciaio.

Caratteristiche strutturali e impianti

La struttura originaria dell'edificio, risalente alla fine degli anni '90, è stata realizzata con struttura portante in blocchi di calcestruzzo dello spessore di 25cm poggiante su fondazioni di tipo continuo in c.a., i solai sono del tipo misto latero-cemento e poggiano su cordoli in cemento armato. La copertura è a falde rivestita in coppi in laterizio, mentre le verande sono rivestite con mattonelle in cotto. La struttura della parte in ampliamento e del deposito attrezzi, edificati in contemporanea nel 2006, è stata realizzata con struttura portante in blocchi dello spessore di 25cm poggiante su fondazioni di tipo



continuo in c.a, la copertura è a due falde, realizzata con un tavolato in legno con sovrastante coibentazione ed impermeabilizzazione, rivestita in coppi in laterizio, il tutto retto da un sistema di travi in legno a vista poggiante su cordoli in cemento armato. Tutte le superfici esterne ed interne sono intonacate con malta cementizia e tinteggiate. Tutti gli infissi esterni dell'abitazione sono con telaio in legno e vetrocamera e portellone oscurante, mentre quelli del deposito sono in lamiera di acciaio zincato. Le porte interne dell'abitazione sono in legno massello laccato di color bianco. L'impianto elettrico, l'adduzione idrica e l'impianto fognario sono realizzati sotto traccia. Per l'approvvigionamento d'acqua potabile l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale. I liquami e le acque di scarico sono convogliati in una vasca Imhoff a svuotamento periodico dei fanghi. Una caldaia a gas posizionata all'interno del lavatoio alimentata da un serbatoio esterno fornisce acqua calda sanitaria e acqua per l'impianto di riscaldamento centralizzato diffuso in ogni ambiente con radiatori in acciaio.

Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di circa dodici anni ed alla luce degli accertamenti svolti, lo stesso si trova complessivamente in buono stato di conservazione. Le facciate esterne presentano alcune macchie di umidità di risalita e un conseguente distacco della tinteggiatura in corrispondenza delle parti fuori terra del seminterrato (Foto n.28). Le tinteggiature esterne appaiono riprese in più parti in modo discontinuo (Foto n.29). Il seminterrato è vittima di stillicidio lungo parte delle pareti contro terra con comparsa di macchie di umidità e conseguenti efflorescenze (Foto n.27). Tutte le finiture all'interno dell'abitazione sono di alta qualità ed in buono stato di conservazione.

Superfici calpestabili

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici nette (All. n.13).

Piano seminterrato	
Ambiente	Superficie netta
Garage	17,33 m ²
Sgombero	12,77 m ²
Cantina	58,42 m ²



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5171 Dott. Ing. GABRIELE MURU

Pagina 14 di 29

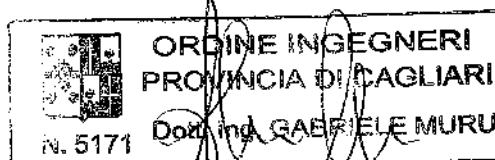
Piano Terra	
Ambiente	Superficie netta
Veranda n.1	14,82 m ²
Ingresso-Soggiorno	18,88 m ²
Pranzo	26,40 m ²
Angolo cottura	6,23 m ²
Veranda n.2	13,26 m ²
Disimpegno n.1	7,32 m ²
Studio	15,95 m ²
Lavanderia-Stireria	10,78 m ²
Disimpegno n.2	9,74 m ²
Camera n.1	14,73 m ²
Camera n.2	20,23 m ²
Camera n.3	18,05 m ²
Bagno n.1	6,90 m ²
Bagno n.2	7,02 m ²
Deposito attrezzi	38,19 m ²
Totale	317,02 m ²

Dati catastali

L'immobile n.1, come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" aggiornata (All. n.1), è censito al N.C.E.U. in Comune di Pauli Arbarei al foglio 9, particella 721, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 840,53, allo stato attuale è intestato al sig.

piena proprietà, nato a _____, e alla _____ piena proprietà, nata a Pauli Arbarei (VS) il 10/02/1957 e insistente su area censita al N.C.T. al foglio 9 mappale 721, ente urbano, di are 24.54, originato dal mappale 717 di are 11.74 (ex mappale 137/d (ex mappale 137)) e dal mappale 720 di are 12.80 (ex mappale 138/b (ex mappale 138)).

Confini



Il fondo 721 sul quale insiste il fabbricato principale ed il deposito, è di forma rettangolare e confina a nord con strada comunale a est con particella 767 di proprietà o aventi causa e con particella 718 di proprietà degli esecutati, confina a sud con particella 301 di proprietà o aventi causa, a ovest con particella 716 di proprietà degli esecutati e con particella 719 di proprietà Carrucciu Carlo e più o aventi causa.

Immobile n.2 - Terreno in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 716

Ubicazione

L'immobile oggetto della esecuzione è ubicato in comune di Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu s.n.c., in una zona non distante dal centro abitato. Per giungere nella zona di accesso al fondo si percorre la strada provinciale n.49 (strada di collegamento dei centri urbani Lunamatrona e Pauli Arbarei) in direzione Pauli Arbarei, si svolta la prima a destra in prossimità dal centro abitato, e dopo circa quattrocento metri sulla sinistra è ubicato il cancello carrabile di accesso al fondo 721 che attualmente costituisce l'unico accesso al lotto. Dopo aver varcato il cancello carrabile si accede all'interno del fondo 721 e percorso il un lungo viale per circa 90m, e attraversato il cortile si svolta a destra, e si prosegue per una trentina di metri. Poiché non è materializzato in confine tra i due lotti, funzionalmente l'immobile n.2 costituisce pertinenza dell'immobile n.1.

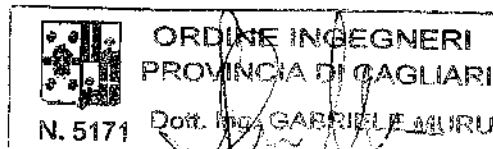
Descrizione

La morfologia del fondo è pianeggiante di forma rettangolare con la direttrice principale che si sviluppa in direzione sud-ovest per circa 56m (Foto n.30). Il soprasuolo del lotto è destinato prevalentemente a giardino caratterizzato da pini, alberi di eucaliptus, macchia mediterranea e da una variegata gamma di piante da foglia, da fiore e piante grasse (Foto n.31).

Poiché gli esecutati sono proprietari di un'impresa agricola (vivaista piantine ornamentali), per la coltivazione di piante sono stati realizzati due manufatti, e precisamente:

- una vasca per l'acquacoltura, di forma circolare con diametro pari a 10m e profonda un metro e mezzo circa realizzata su fondazioni in c.a., con mura perimetrali entro terra in c.a. e la parte fuori terra in pietra (Foto n.32), utilizzata per la coltivazione di piante ornamentali acquatiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 16 di 29

- una serra di dimensioni axb pari a 6x20m per una superficie utile pari a 120mq con struttura in tubi in acciaio zincato e senza fondazioni stabili nel terreno (Foto n.33). Nelle serra svolge l'attività tipica di vivaista per cui mette a dimora le piantine che saranno successivamente vendute a produttori agricoli (Foto n.34)

La serra è dotata di impianto elettrico e idrico per alimentare un impianto di irrigazione a goccia, le utenze per la fornitura di elettricità sono comuni con quelle del lotto 721 (Immobile n.1).

L'approvvigionamento idrico per l'irrigazione del fondo si ha utilizzando il pozzo costruito all'interno del lotto 721 (Immobile n.1).

Dati catastali

L'immobile n.2, come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" aggiornata (All. n.1), è sito in comune di Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu s.n.c., e censito al N.C.T. foglio 9 mappale 716, consistenza di are 23.18, qualità seminativo e di classe n.2, reddito dominicale € 8,38 e agrario € 4,19, allo stato attuale è intestato :

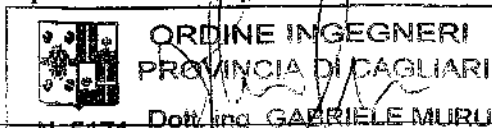
Confini

Il fondo 716 è di forma rettangolare ed è recintato da una rete metallica sorretta da puntelli di ferro per un'altezza di circa 1,50m; sul lato che guarda a nord-est non è materializzato il confine poiché funzionalmente costituisce pertinenza del fondo 721 (Immobile n°1). Confina a nord con particella 719 di proprietà e più o aventi causa, a ovest con particella 673 di proprietà Pia e più o aventi causa, a sud con particella 301 di proprietà Aru Leocrino o aventi causa e a est con particella 718 di proprietà degli esecutati (Immobile n.3).

Immobile n.3 - Terreno in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 718

Ubicazione

L'immobile oggetto della esecuzione è ubicato in comune di Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu s.n.c., in una zona non distante dal centro abitato. Per giungere nella zona di accesso al fondo si percorre la strada provinciale n.49 (strada di collegamento dei centri urbani Lunamatrona e Pauli Arbarei) in direzione Pauli Arbarei, si svolta la prima a destra in prossimità dal centro abitato, e dopo



circa quattrocento metri sulla sinistra è ubicato il cancello carrabile di accesso al fondo 721 che attualmente costituisce l'unico accesso al lotto. Dopo aver varcato il cancello carrabile si accede all'interno del fondo 721 e percorso il lungo viale per circa 90m, e attraversato il cortile si svolta a sinistra, e si prosegue per una ventina di metri. Poiché non è materializzato in confine tra i due lotti, funzionalmente l'immobile n.3 costituisce pertinenza dell'immobile n.1.

Descrizione

La morfologia del fondo è pianeggiante di forma rettangolare con la direttrice principale che si sviluppa in direzione nord-est per circa 64m (Foto n.37). Il soprasuolo del lotto è destinato prevalentemente a giardino caratterizzato da pini, alberi di eucaliptus, macchia mediterranea e da una variegata gamma di piante da foglia, e da frutto (Foto n.38).

L'approvvigionamento idrico per l'irrigazione del fondo si ha utilizzando il pozzo costruito all'interno del lotto 721.

Dati catastali

L'immobile n.3, come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" aggiornata (All. n.1), è sito in comune di Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu s.n.c., e censito al N.C.T. foglio 9 mappale 718, consistenza di are 23.95, qualità seminativo e di classe n.2, reddito dominicale € 8,66 e agrario € 4,33, allo stato attuale è intestato

Confini

Il fondo 718 è di forma rettangolare ed è recintato da una rete metallica sorretta da puntelli di ferro per un'altezza di circa 1,50m; sul lato che guarda a sud-ovest non è materializzato il confine poiché funzionalmente costituisce pertinenza del fondo 721. Confina a nord con particella 767 di proprietà Musa Isio e più o aventi causa, con particella 768 e 140 di proprietà o aventi causa, a est con particella 141 di proprietà o aventi causa, a sud con particella 301 di proprietà o aventi causa e a ovest con particella 721 di proprietà degli esecutari.



Quesito n.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'identificazione del bene
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Immobile n.1 – Villetta sita in Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu

La descrizione del bene indicata nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale (localizzazione e dati catastali) e ne consente l'individuazione in maniera inequivocabile.

Immobile n.2 - Terreno in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 716

La descrizione del bene indicata nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale (localizzazione e dati catastali) e ne consente l'individuazione in maniera inequivocabile.

Immobile n.3 - Terreno in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 718

La descrizione del bene indicata nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale (localizzazione e dati catastali) e ne consente l'individuazione in maniera inequivocabile.

Quesito n.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;

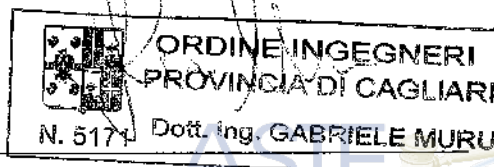
Non sono presenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ; infatti il sopralluogo del 26 luglio 2011 non ha evidenziato la presenza di incongruenze (confronta All. n. 10 e n. 13).

La serra e la vasca per l'acquacoltura presenti nel fondo 716 (Immobile n.2) non sono accatastati; tuttavia la loro situazione catastale è regolare, poiché si tratta di strutture precarie e che non hanno autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione e ricadono nelle tipologie ai sensi dell'art.3 comma 3 e 4 del decreto del ministero delle finanze del 2 gennaio 1998, n.28. Pertanto non devono essere accatastati.



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5171 Dott. Ing. GABRIELE TURCO

Pagina 19 di 29



Quesito n.5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Immobile n.1 – Villetta sita in Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu

In base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico del Comune di Pauli Arbarei, l'immobile pignorato ricade in zona agricola "E", come indicato nell'Allegato n.8.

Nell'Allegato n.7 sono riportate le norme specifiche relative alla zona in cui l'immobile è compreso.

Immobile n.2 e n.3 - Terreni in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 716 e 718

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pauli Arbarei in data 11 luglio 2011 (All. n. 12), gli immobili pignorati ricadono tutti in zona agricola (Zona E).

Nell'Allegato n.7 sono riportate le norme specifiche relative alla zona in cui gli immobili sono compresi.

Quesito n.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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6. 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;

Immobile n.1

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Pauli Arbarei una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato l'immobile pignorato originariamente fu edificato con concessione edilizia n. 6/82 rilasciata il 3 giugno 1982 con destinazione d'uso civile abitazione, successivamente fu presentato un progetto di variazione di destinazione d'uso in abitazione rurale connessa all'allevamento di piante con concessione edilizia n.11/99 del 12 luglio 1999. Il comune di Pauli Arbarei in data 1 marzo 2006 ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 05/06 (pratica edilizia n.01/06)

(All. n.9), in relazione al progetto che prevedeva la ristrutturazione, l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di tutto il fabbricato originario, da attività connessa all'allevamento di piante ad abitazione civile e alla realizzazione di un deposito attrezzi.

In data 12 aprile 2007 il Comune di Pauli Arbarei ha rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità (All. n. 11).

Dall'analisi degli atti in possesso del Comune di Pauli Arbarei si è verificata l'assenza di alcuna pratica di condono.

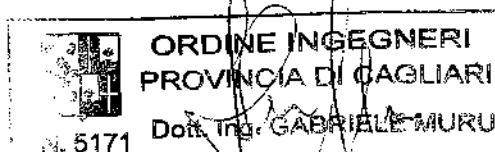
Il confronto fra lo stato di fatto e la documentazione progettuale (All. n. 10) consente di affermare che sussistono delle lievi difformità tra il progetto approvato ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo (All. n.13).

Tali difformità riguardano la distribuzione interna dell'immobile e sono di seguito descritte:

1. La quota di calpestio della parte in ampliamento realizzata nel 2006 è di circa 30cm inferiore a quella di progetto e ciò giustifica la presenza di due gradini tra i due disimpegni che collegano il fabbricato originario e quello in ampliamento.
2. Nella parte in ampliamento non è stata realizzata la soletta sotto il manto copertura a due falde, in questa zona infatti vi è un sistema di travi in legno a vista con sovrastante tavolato. Il progetto prevedeva un continuum dell'intradosso del solaio di copertura dell'ampliamento con la parte originaria.
3. La planimetria del deposito attrezzi nel progetto approvato prevedeva un bagno. Nella realtà non è stato realizzato.

Il sottoscritto precisa che ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.23/85, le opere suddette realizzate in difformità al progetto legittimate risultano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere che allo stato attuale e le stesse sono da considerarsi Opere Interne in quanto non comportano modifiche della sagome né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione e dell'unità immobiliare, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tuttavia il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori avrebbe dovuto presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, asseverante le opere interne da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni previste nel regolamento edilizio e nello strumento urbanistico vigente.

L'esecuzione di opere in assenza di tale denuncia, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 4 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.23 dell'11/11/1985 al pagamento di una sanzione amministrativa stabilita dal Responsabile del procedimento pari a 516,00 €.

A questa somma va aggiunto l'onorario del professionista incaricato della redazione del progetto stimabile in 1.000,00 €. Si stima pertanto un costo di sanatoria complessivo di circa 1.516,00 €.

Immobile n.2

In riferimento ai manufatti realizzati all'interno del lotto, una serra di 120mq ed un vasca per l'acquacoltura, si può affermare che:

- per ciò che riguarda la conformità urbanistica, a seguito dei colloqui effettuati con i tecnici degli uffici del Comune di Pauli Arbarei e secondo le Norme di Attuazione del PUC, tali opere, dovevano essere realizzata previa autorizzazione edilizia ragion per cui costituiscono abuso edilizio.

Per sanare le opere sarà necessario presentare al Comune di Pauli Arbarei una richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.23/85 e al pagamento di una sanzione amministrativa stabilita dal Responsabile del Procedimento pari a 516,00 €.

Immobile n.3

Sull'immobile non sono state eseguite opere che richiedano il rilascio di concessioni edilizie, anche in sanatoria.

Quesito n.7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GABRIELE MURU
N. 5171

Pagina 22 di 29

Dal momento che i due terreni indicati in pignoramento come immobile n.2 ed immobile n.3 non hanno accesso indipendente dalla strada, ma è possibile accedervi esclusivamente dal viale dell'immobile n.1, si ritiene consigliabile la vendita dei beni pignorati in un unico lotto.

Quesito n.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, in questo caso, 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 i 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;

Tutti gli immobili sono pignorati per la loro interezza.

Quesito n.9

Accerti se l'immobile è libero o è occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, convertito in L. 18 maggio n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi alla data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

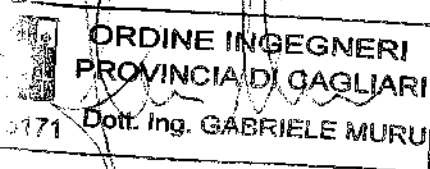
All'atto del sopralluogo effettuato in data 26 luglio 2011 si è potuto constatare che l'immobile è occupato dai pignorati, In seguito alle indagini svolte presso gli uffici del registro degli atti privati di Cagliari ed Sanluri, non risulta registrato all'Anagrafe Tributaria nessun contratto di locazione relativo all'immobile in oggetto; si riportano in allegato i risultati (All. n.14 e All. n.15).

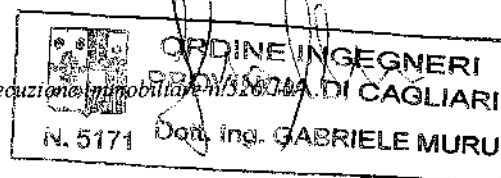
Quesito n.10

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Quesito n.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);

Sull'immobile oggetto dell'esecuzione non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o di indivisibilità o di natura condominiale.

Quesito n.12

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

Sull'immobile oggetto dell'esecuzione non gravano diritti demaniali né usi civici.

Quesito n.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 le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Immobile n.1 – Villetta sita in Pauli Arbarei (VS), Località Pardu Becciu

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta. Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica, produttiva, ecc. Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie commerciale. Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale), le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione

degli ambienti e condizioni degli impianti) e caratteristiche produttive (presenza di servitù o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si determina il più probabile valore di mercato a metro quadro per l'immobile oggetto di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si determina il valore complessivo dell'immobile pignorato. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie commerciale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici calpestabili (o nette), dei tramezzi e dei muri perimetrali, valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti. Per il calcolo delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si adottano i seguenti criteri:

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (Balconi, terrazzi e similari), qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la stessa si computa nella misura:

- del 30%, fino a mq. 25;
- del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

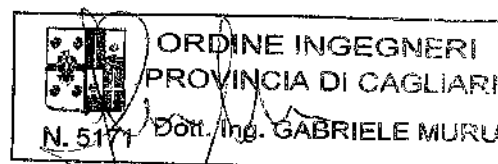
Mentre la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Il valore di mercato unitario dell'immobile è 620,00 €/mq commerciale;

Determinazione della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie reale	Coeff. Ponderale	Superficie commerciale
Piano Seminterrato	106,17 m ²	25%	26,54 m ²
Piano Terra	190,20 m ²	100%	190,20 m ²
Verande	27,86 m ²	30% ≤ 25 m ²	7,79 m ²



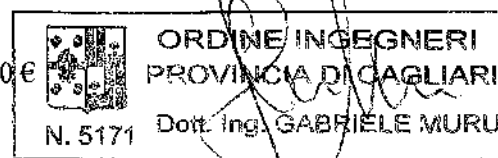
Deposito attrezzi	44,64 m ²	25%	11,16 m ²
Giardino	2.218,31 m ²	(10% di 235,69 m ² +2% di 1982,62 m ²)	63,22 m ²
Totale superficie commerciale (m ²)			298,91 m ²

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale = 298,91 m² x 620 €/mq = 185.324,20 €, a

tale valore si sottrae il costo necessario per espletare la procedura di condono (1.516,00 €) ottenendo il

valore dell'immobile pignorato:

Valore dell'immobile pignorato: 185.324,20 € - 1.516,00 € = 183.808,20 €



Arrotondabile a **184.000,00 €**

Immobile n.2 - Terreno in Pauli Arbarei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 716

La stima del fondo avverrà attraverso la valutazione separata dei fabbricati (serra e vasca per l'acquacoltura), col metodo del valore di ricostruzione a nuovo deprezzato e dei terreni sulla base dei valori agricoli medi della zona.

Terreno

Per procedere alla determinazione del valore venale dell'immobile si ritiene opportuno fare riferimento ai valori di mercato dedotti nella zona di interesse ed ai valori agricoli medi provinciali forniti dalla Agenzia del Territorio. Trattasi di un terreno ad uso agricolo definito catastalmente di qualità seminativo di classe 2. Tenendo conto inoltre delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile, con suolo di discreta fertilità, del soprassuolo e della presenza degli allacci alla rete idrica, è ragionevole attribuire un valore medio dell'unità di superficie pari a 2,50 €/mq, per cui il valore complessivo dell'immobile è pari a:

Valore dell'immobile: 2,50 €/ha x 2.318 ha = **5.795,00 €**

Serra

Per la stima dei fabbricati si determinerà il valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo di costruzione a nuovo di quest'ultimo, deprezzato per obsolescenza e deterioramento fisico. Si è adottato questo metodo per la stima dei fabbricati poiché nel mercato immobiliare non sono disponibili un adeguato numero di transazioni di beni similari al bene in oggetto.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V_{ric} = K_c * [1 - (D_1 + D_2)]$$

dove:

V_{ric} = valore del bene immobile

K_c = costo di costruzione che comprende:

- i costi di ricostruzione dell'edificio;
- i costi commerciali;
- gli oneri finanziari;
- il profitto dell'imprenditore immobiliare.

$D_1 + D_2$ = deprezzamento

I fattori di deprezzamento sono costituiti:

- D_1 dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo;
- D_2 dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.

Per la serra si adotta il criterio di stima analitico a costo di costruzione sulla base di indagini di mercato di fabbricati analoghi sia per caratteristiche costruttive che per collocazione che ci hanno fornito un prezzo medio a mq commerciale pari a 60 €/mq a nuovo, quindi avremo un valore a nuovo per il fabbricato in questione pari a 7.200,00 €, a questo andrà sottratto il deprezzamento per obsolescenza e fisico D.

Possiamo indicare il deprezzamento come somma di due voci distinte:

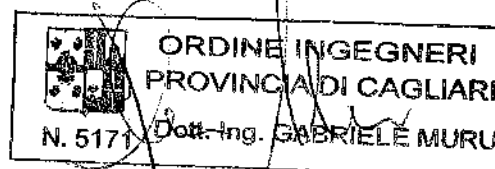
D_1 è il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato in esame, calcolato come:

$$D_1 = ((A+20)^2/140) - 2,86$$

Essendo:

- A il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato medesimo.

Quindi per il nostro edificio avremo:



A = 10 è il numero di anni di vita presunto del fabbricato e 30 sono invece gli anni di vita media dello stesso. Per cui si ha:

$$D1 = 9,32\%$$

D2 è il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica del fabbricato oggetto di stima che considera la riduzione di appetibilità nel tempo di un edificio in funzione delle mutate esigenze di utenza – committenza che forfettariamente stimiamo in 15%.

Quindi che:

$$V_{ric} = K_c * [1 - (D1 + D2)] = 7.200 * [1 - (0,0932 + 0,15)] = 5.448,96 \text{ €}$$

Vasca per l'acquacoltura

Si utilizza lo stesso metodo precedentemente esposto:

la vasca ha un'area di 78,54mq e con un prezzo medio a mq commerciale pari a 60 €/mq a nuovo, si avrà un valore a nuovo per il fabbricato in questione pari a 4.712,40 €, a questo andrà sottratto il deprezzamento per obsolescenza e fisico D.

$$V_{ric} = K_c * [1 - (D1 + D2)] = 4.712,40 * [1 - (0,0932 + 0,15)] = 3.566,34 \text{ €}$$

Pertanto il prezzo totale arrotondato, stimato per l'intero fondo comprensivo delle strutture su di esso realizzate (serra e vasca per acquacoltura) è pari a: 14.810,30 €

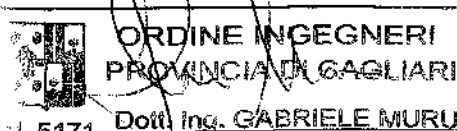
Arrotondabile a **14.800,00 €**

Immobile n.3 - Terreno in Pauli Arharei, località Pardu Becciu, N.C.T. F. 9 mapp. 718

La stima del fondo avverrà attraverso la valutazione sulla base dei valori agricoli medi della zona.

Terreno

Per procedere alla determinazione del valore veniale dell'immobile si ritiene opportuno fare riferimento ai valori di mercato dedotti nella zona di interesse ed ai valori agricoli medi provinciali forniti dalla Agenzia del Territorio. Trattasi di un terreno ad uso agricolo definito catastalmente di qualità seminativo di classe 2. Tenendo conto inoltre delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile, con suolo di discreta fertilità, del soprassuolo e della presenza degli allacci alla rete idrica, è ragionevole attribuire un valore medio dell'unità di superficie pari a 2,50 €/mq, per cui il valore complessivo dell'immobile è pari a:



Valore dell'immobile: 2,50 €/ha x 2.395 ha = **5.987,50 €**

Arrotondabile a **6.000,00 €**

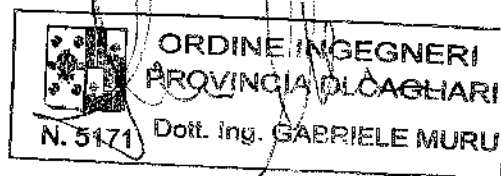
1. Note conclusive

Con la presente relazione che si compone di n.29 pagine dattiloscritte e n.16 allegati, tra cui l'allegato fotografico che si compone di n.19 pagine e n.38 fotografie, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, li 8 settembre 2011

Il CTU

Dott. Ing. Gabriele Muru



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.2

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promosso da:
- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

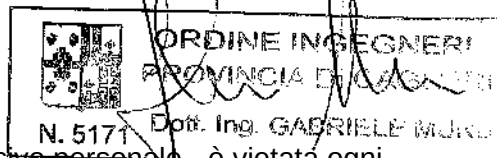
Il Giudice dell'Esecuzione

Il C.T.U.

Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Gabriele Muru



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari**

Dichiarazione protocollo n. CA0345112 del 04/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pauli Arbarei

Localita' Pardu Becciu

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 721

Subalterno: 1

Compilata da:

Onnis Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cagliari

N. 2280

Scheda n. 1

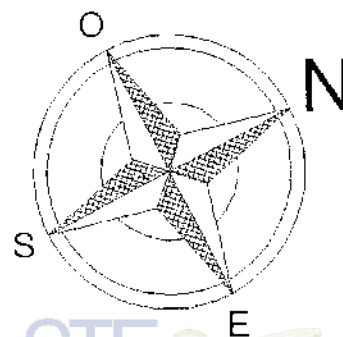
Scala 1:500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/06/2011 - Comune di PAULI ARBAREI (G382) - Foglio: 9 Particella: 721 - Subalterno: 1 - Localita' PARDU BECCIU piano: S1;

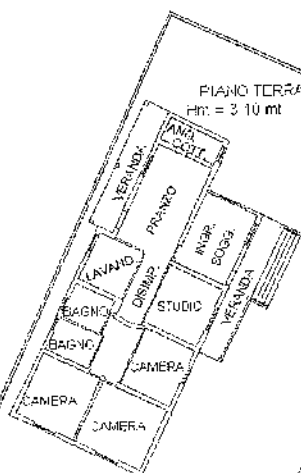
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

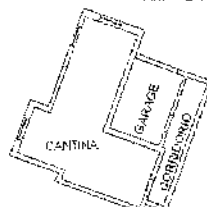


PIANO TERRA
Hm = 3 10 mt

DEPOSITO ATTREZZI
Hm = 3 13 mt

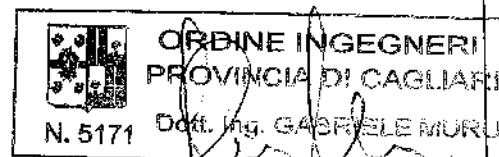


PIANO SEMINTERATO
Hm = 2 50 mt



CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ultima Planimetria in atti

Data: 09/06/2011 - n. CA0249578 - Richiedente MURU

Tot schede: 1 - Formato di acq. - Pubblicazione Ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.3

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promosso da:
- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

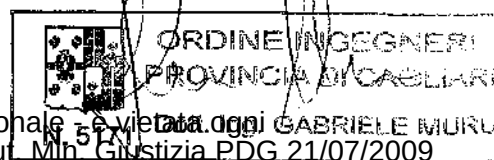
Il Giudice dell'Esecuzione

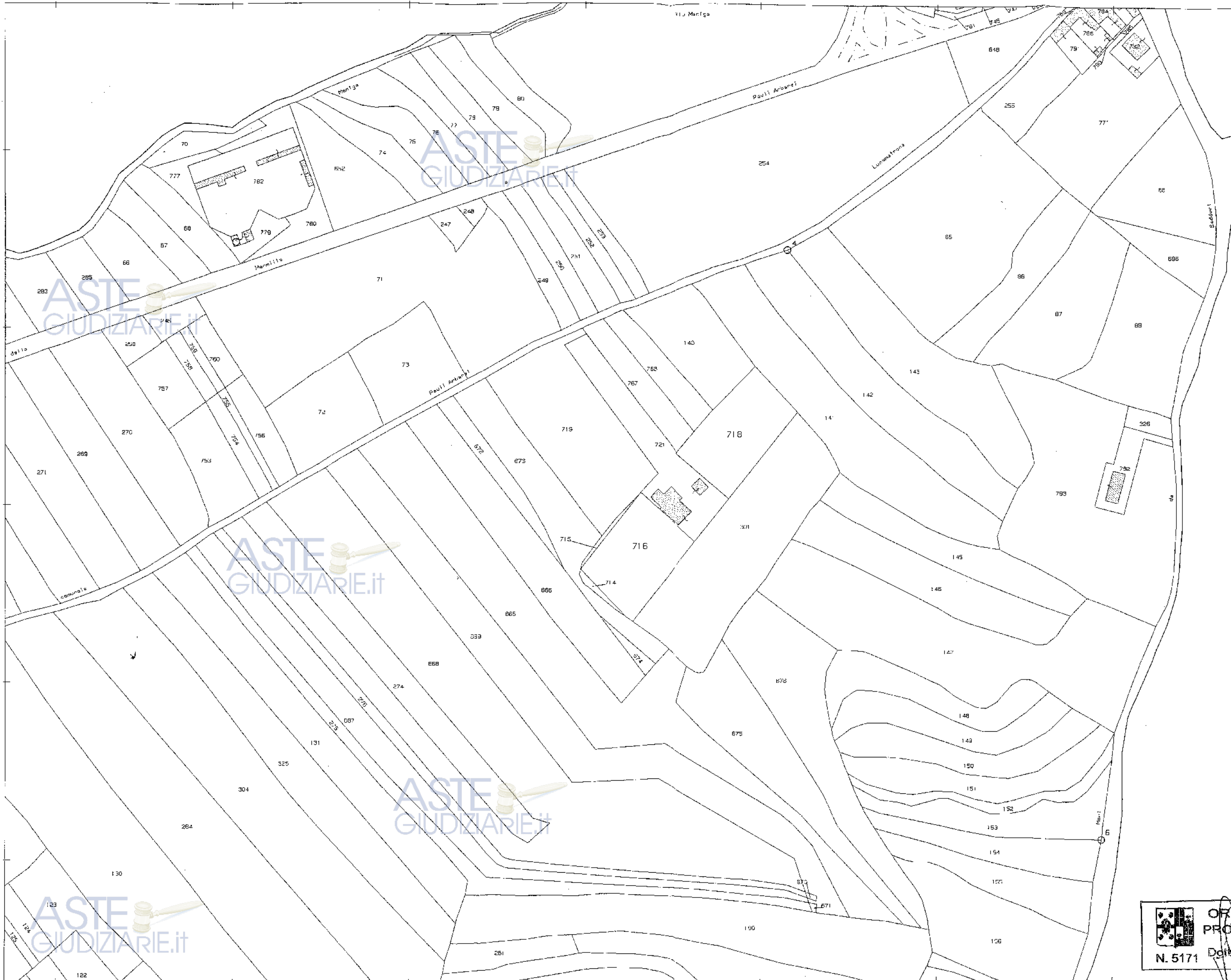
Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru





 **ORDINE INGEGNERI**
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dot. Ing. **GABRIELE MURRU**
N. 5171

Particelle: 716,718

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.7

PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI PAULI ARBAREI NORME D'USO.

- Promosso da:
- Contro:

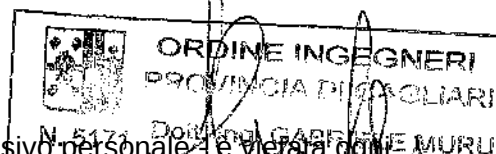
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Donatella Aru

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru



Art.17

ZONE OMOGENEE "E" AGRICOLE

Norme di cui alla Legge 45/89, Art.8 e successiva Direttiva per le zone agricole D.P.G. n.228/94.

Sono definite zone agricole quelle aree del territorio destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnica, alla itticultura, all'attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno ivi compresi tutti gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi a tali destinazioni e finalizzati alla valorizzazione dei prodotti ottenuti da tali attività.

L'uso e l'edificazione del territorio agricolo persegue le seguenti finalità: valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio; incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali; favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente.

La trasformazione urbanistica ed edilizia in tali zone, sarà autorizzata tramite concessione singola diretta ai sensi della Legge 28.01.1977 n.10.

Per gli interventi in tali zone, dovranno essere recepite le indicazioni contenute nei Piani di Sviluppo Socio - Economico adottati dagli Organismi Comprensoriali ai sensi della L.R. del 1 agosto 1975 n.33 e succ. mod.; nei Piani Zonali di Valorizzazione e nei Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali di iniziativa privata, ai sensi della L.R. del 6 settembre 1976 n.44 e succ. mod.

Qualora non siano presenti tali strumenti, con lo scopo di mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende agricole, è fatto assoluto divieto frazionare i fondi agricoli a scopo residenziale; sono tuttavia ammesse nuove costruzioni residenziali qualora esse vengano realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale e siano funzionali rispetto alla conduzione agricola del fondo stesso oppure vengano realizzate dal titolare di una attività agrituristica, di una struttura sociale o di un punto di ristoro fermo restando il fatto che debbano essere funzionali rispetto all'attività svolta.

L'accoglimento delle richieste di concessione, dovranno necessariamente contenere gli atti dimostranti la possibilità di accesso al fondo, mediante una strada di penetrazione agraria avente una larghezza minima di ml. 4.00 di sede stradale ad esclusione delle cunette, avente collegamento diretto con la rete di viabilità pubblica.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Le zone agricole sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola -- produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E5 - aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) Fabbricati per l'agriturismo, così come normati successivamente;
- c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) Residenze, ammesse solo per imprenditore agricolo a titolo principale (così come definito dall'art.12 della Legge 153 del 1975 e successive modificazioni e integrazioni), o coltivatore diretto;
- e) Punti di ristoro connessi all'attività agricola, come da art. 10 D.P.G.R. 228/94

RESTAURO ED AMPLIAMENTO

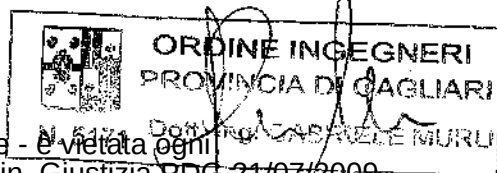
Sugli edifici ricadenti in zona agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti prescritti dal presente articolo, nonché, fatta eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La nuova costruzione e l'ampliamento di un'attività produttiva per accorpamento di lotti non adiacenti è sempre consentita, in tal caso l'indice di fabbricabilità sarà quello relativo alla superficie ottenuta sommando i lotti distinti.

L'ampliamento del volume residenziale, dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, qualora essa non sia necessaria alla conduzione del fondo.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere variata a seguito di mutate esigenze, previo parere della Commissione Edilizia, nell'ambito delle destinazioni ammesse dall'Art.3 del D.P.G. R. n. 228/94.

L'utilizzo degli indici dei lotti non adiacenti deve risultare da atto pubblico registrato presso i pubblici registri immobiliari.



INDICI MASSIMI DI EDIFICABILITA'

- 0.20 mc/mq per i fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, e quant'altro riportato alla lettera a) del comma precedente riferito alla classificazione delle zone agricole,
- 0.03 mc/mq per i fabbricati destinati a residenza;
- 0.01 mc/mq per le strutture di cui alla lettera c) del suddetto comma;

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto c), potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq per le strutture e gli interventi necessari all'attività agrituristica, laddove è ammessa, punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

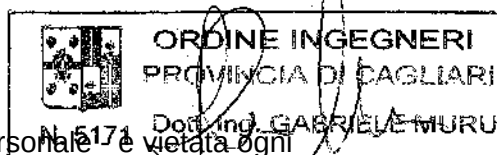
Per ogni intervento con indice superiore a quelli sopracitati, o comunque per volumi superiori a 3.000 mc., o per interventi riguardanti attività con un numero di addetti superiore a 20 unità lavorative, o per attività aventi un numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento ai fini edificatori con riferimento alle definizioni dell'art.3 delle presenti norme, è stabilita in :

- Ha 1.00 nelle sottozone E2 per gli interventi di cui al punto a) .
- Ha 1.00 nelle sottozone E2, E5 per gli interventi di cui al punto c).
- Ha 1.00 nelle sottozone E2 per gli interventi di cui al punto d).
- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto b).
- Ha 3.00 per gli interventi di cui al punto e)

Per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, la superficie minima è stabilita in ha 0,50.



L'edificazione di locali di servizio alle attività agricole, quali magazzini c/o depositi attrezzi, è consentita anche nel caso di superfici inferiori a quelle minime prescritte. Tali costruzioni non potranno comunque superare i 40 mq e dovranno sorgere isolate nel fondo aziendale, la struttura dovrà essere realizzata in muratura con pietra faccia a vista o in alternativa altro tipo di struttura andrà intonacata e tinteggiata utilizzando colori delle terre naturali. Il tetto dovrà essere a due falde e la copertura in coppi sardi.

LIMITI DI ALTEZZA

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

l'altezza massima delle costruzioni di cui ai punti a), b) c), d) delle presenti norme, non potrà superare i mt. 7.00 misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo.

L'altezza massima per le costruzioni di cui al punto e) non potrà superare i m.3.50, misurati dalla linea di gronda al piano di sistemazione esterna definitivo.

Una maggiore altezza è consentita per impianti tecnologici di interesse pubblico e per le opere strettamente connesse con l'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di stretta pertinenza aziendale, dette altezze saranno consentite solo se giustificate da particolari esigenze degli impianti stessi e, comunque, sempre previa delibera del Consiglio Comunale.

Per le residenze è stabilito un limite massimo di due piani fuori terra;

DISTANZE E DISTACCHI

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D.Lgs 30.04.1992 n.285 e succ. mod. e relativo regolamento di attuazione D.P.R. n. 495/92 e succ. mod. relative alla distanza minima dal confine stradale.

Dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- Dai confini aziendali e dal confine stradale dovrà essere assicurata una distanza pari a m. 10.00.
- Tra gli edifici residenziali e locali strumentali adibiti al ricovero degli animali, dovrà essere assicurata una distanza minima pari a m.10.00.

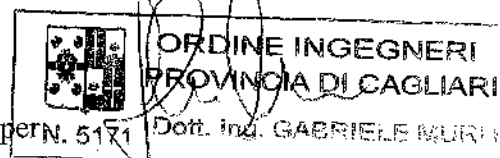
L'edificazione sui confini è consentita esclusivamente in caso di situazioni preesistenti o di accordo tra le parti.

Gli edifici destinati a civile abitazione in zona E dovranno avere una distanza minima, dalle zone A, B e C, pari a 500 ml. Le strutture di cui al punto a) b) c) e) potranno essere edificate ad una distanza minima di 200 ml, compresa l'abitazione principale del conduttore agricolo (I.A.T.P. e/o Coltivatore Diretto).

RAPPORTO DI COPERTURA

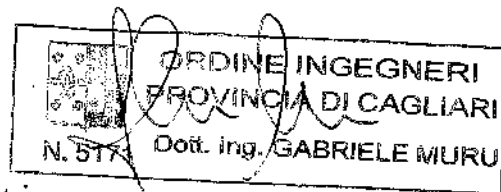
Il rapporto massimo di copertura, pari o inferiore al 40%, è applicato per N. 5171

- insediamenti di tipo agro - industriale;



- serre fisse con strutture murarie fuori terra;
- impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata.

Per gli impianti di cui ai punti 2) e 3) non ci sono limiti di volumetria.



TIPOLOGIE EDILIZIE

I fabbricati per le residenze, dovranno sorgere isolati nel fondo aziendale, la struttura dovrà essere realizzata in muratura con pietra faccia a vista o in alternativa altro tipo di struttura andrà intonacata e tinteggiata utilizzando colori delle terre naturali.

Il tetto dovrà essere a due falde e la copertura in coppi sardi, potranno essere realizzate delle verande o loggiati per una profondità non maggiore di m.3.00; nel caso si rendessero necessarie maggiori dimensioni dovranno essere conteggiate nel computo dei volumi.

Le indicazioni di cui sopra non si considerano prescrittive per i fabbricati destinati alla conduzione del fondo, che dovranno comunque armonizzarsi nei materiali e/o colori con il paesaggio circostante e con le altre strutture eventualmente in progetto (residenze etc.)

RECINZIONI

Le nuove recinzioni saranno consentite esclusivamente del "tipo a vista", oppure a siepe.

Sarà consentita la manutenzione di recinzioni a parete piena esistenti.

Qualora le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie o toponomastiche si trovino nella diretta pertinenza di curve, incroci e diramazioni, i distacchi minimi del ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del D.P.R. n.495/92 e succ. mod.

ACCESSI

Gli accessi agli insediamenti agricoli devono avvenire, ogni volta che sia possibile, da strade secondarie; in particolare è da evitare l'accesso dalla strada provinciale.

AGRITURISMO

Nelle zone E, è consentito l'esercizio dell'attività di agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Nel caso in cui venga richiesta la Concessione Edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, saranno consentiti tre posti letto per ogni ettaro con destinazione agrituristica, a sua volta per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.

Dette volumetrie per posti letto con destinazione agrituristica, potranno essere aggiunte ai volumi massimi ammissibili per le residenze nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

In ogni caso, la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

Il concessionario con atto d'obbligo dovrà impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3.00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicheranno gli stessi indici e parametri prescritti per la zona E.

Il progetto edilizio dovrà prevedere sia la residenza, che gli impianti e le attrezzature, a meno che questi non siano preesistenti e siano adeguati alla produzione.

PUNTI DI RISTORO

Per punti di ristoro si intendono i bar, i ristoranti e le tavole calde; ad essi possono essere annesse, purché di limitate dimensioni, altre strutture di servizio con un massimo di venti posti letto ed attività sportive e ricreative.

Sono altresì ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda qualora dotati di un numero di posti letto inferiore a venti unità e indice fondiario di 0.01 mc/mq.; tale indice, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è incrementabile fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.00. In tal caso, qualora il punto di ristoro sia incluso in un fondo agricolo che comprende anche attrezzature e residenze, alla suddetta superficie minima di ha 3.00 va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

Distacchi dai confini di proprietà di nuovi fabbricati:

- m. 50 per allevamenti zootecnici - intensivi.

Detti fabbricati devono distare, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G:

- ml. 500 per allevamenti di suini;

- ml. 500 per allevamenti avicunicoli;

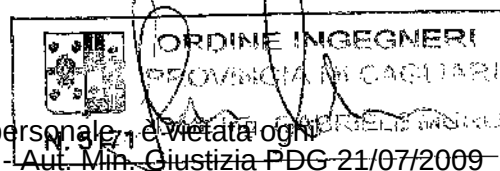
- ml. 500 per allevamenti di bovini, ovini e caprini, equini.

E' ammessa una deroga fino a ml.100 per le attività esistenti, previo il rispetto delle norme igienico - sanitarie.

E' inoltre vietato, nel caso di allevamento di suini, l'ampliamento delle attività esistenti ubicate entro i 500 ml. prescritti.

Le suddette distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnico - intensivi, dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 40%.



I fabbricati per gli insediamenti produttivi del tipo agro – industriale, sono ubicate in zone a tale scopo destinate, oppure nelle zone omogenee “D”, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive regionali per zone agricole, approvate con D.P.G.R. n. 228/94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Le serre fisse, qualora non abbiano strutture murarie fuori terra, sono considerate strutture di protezione delle colture agrarie aventi regime normato dall'Art. 878 del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, qualora svolgano funzione di protezione per le colture o forzatura delle stesse, possono essere realizzate previa autorizzazione edilizia, fermo restando che, qualora vengano realizzate in zone sottoposte a vincolo, acquisiscano il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge del 29 giugno 1937 n. 1497.

EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE ED IN ZONE UMIDE

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al nuovo Codice della Strada, approvato con D. Lgs del 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni quali D.M. 20.12.1996, e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni quali D.P.R. del 16.09.1996 n.610 e in quelle di rispetto del nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:

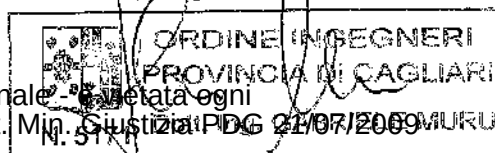
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e conservazione edilizia così come definiti dall'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- qualsiasi ampliamento necessario per l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico – sanitarie esistenti.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati solo nei casi in cui gli stessi non comportino l'avanzamento del fabbricato rispetto al fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di una strada o per la realizzazione di un'opera pubblica, qualunque essa sia, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione dell'edificio con il mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel presente articolo, in un'area agricola adiacente all'area espropriata anche se essa ha una superficie inferiore a quella stabilita come superficie minima di intervento.

SMALTIMENTO DEI REFLUI

Ferme restando le prescrizioni contenute nella Legge del 10 maggio 1976 n.319 e circolare di attuazione, gli edifici adibiti ad abitazione in zona agricola, qualora non siano allacciati alla rete fognaria comunale, dovranno essere forniti, a secondo della natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento dei reflui; è assolutamente vietato lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.



Per quanto riguarda gli insediamenti agro – alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi, essi dovranno necessariamente essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale o dagli organi competenti.

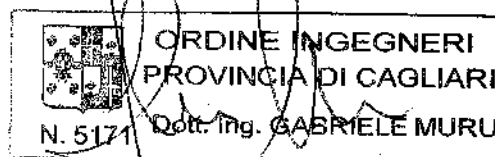
Nelle zone classificate di bonifica, oltre le suddette prescrizioni, dovranno essere rispettate quelle diverse stabilite dal consorzio di bonifica.

E' a carico del titolare della concessione l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.8

STRALCIO DEL P.U.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promosso da:
- Contro:

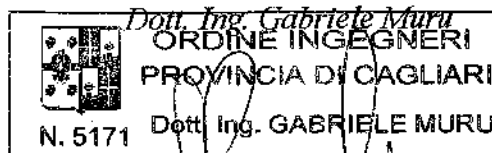
Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

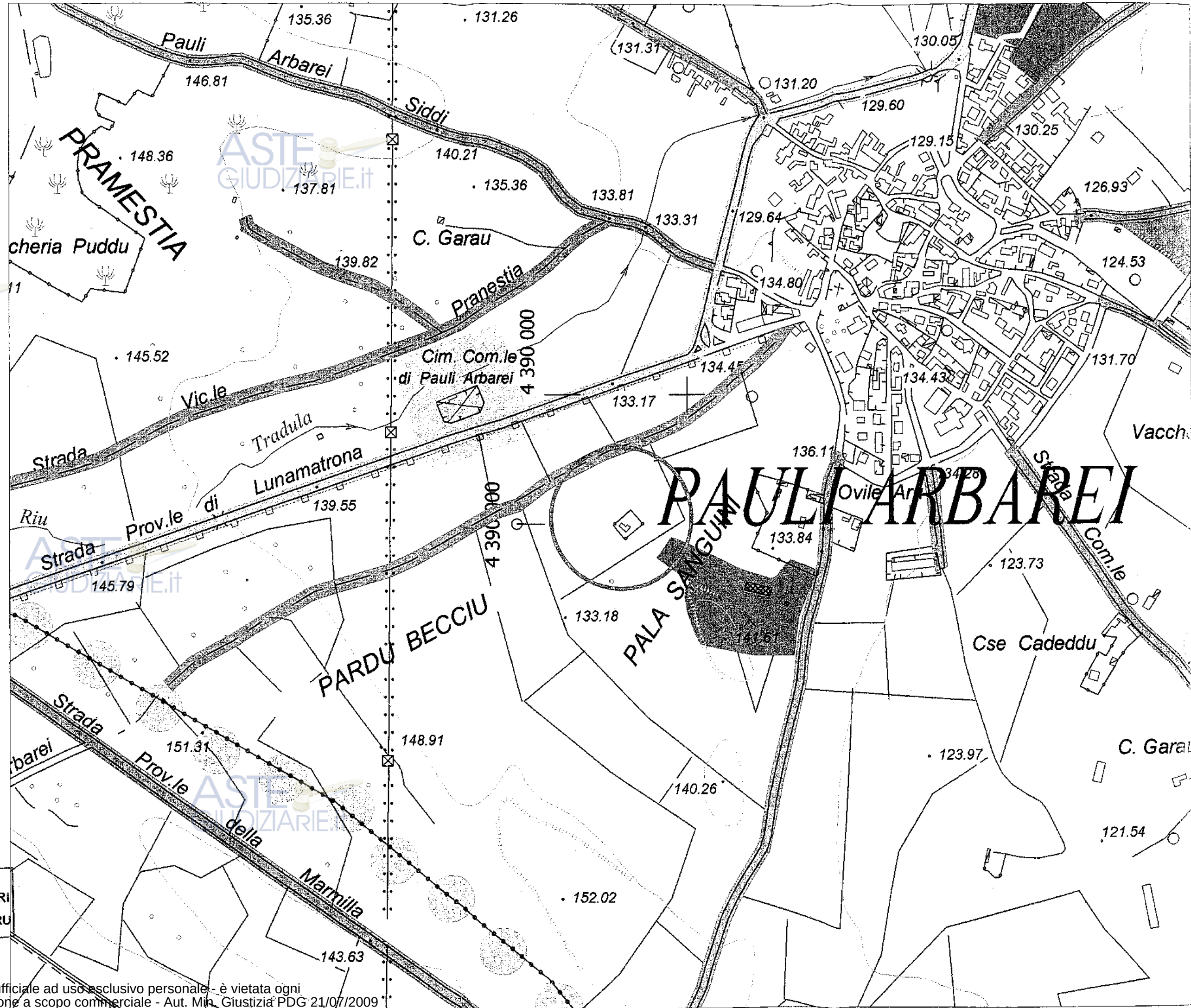
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.



LEGENDA

- Confine comunale
- Strada Provinciale (viabilità principale)
- Strada Provinciale (viabilità secondaria)
- Strada Comunale principale da sistemare
- Strada Comunale secondaria da sistemare
- Zona D - artigianale
- Zona E - agricola
- Zona G - parchi comunali
- Zona GI - impianto di depurazione
- Zona a rischio idrogeologico
- Zona H1 - archeologica
- Zona H2 - di rimboscimento
- Zona S - sportiva
- Zona di rispetto cimiteriale



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5171 Dott. Ing. GABRIELE MURU

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.9

LICENZA EDILIZIA

prot. n.5/06 del 01/03/2006

- Promosso da:
- Contro:

Il Giudice dell'Esecuzione

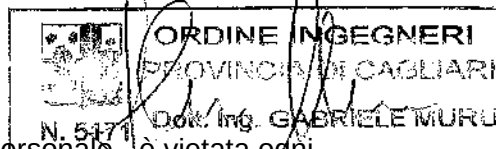
Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI PAULI ARBAREI
PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO



CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

PRATICA EDILIZIA
N° 01/06
Anno 2006

CONCESSIONE
N° 05/06
Del 01/03/2006

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la domanda in data 26/Dicembre/2005 prot. N° 3722 inoltrata da

diretta ad ottenere la concessione edilizia per lavori di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione e distinto in catasto ai mappale n° 137 del foglio n° 9 come risulta dai disegni indicati negli allegati di progetto;

visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

visto il parere del Tecnico Comunale in data 01/Febbraio/2006.....;

visto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale espresso in data 17/Febbraio/2006.....;

visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 01/Febbraio/2006, n° tre.....;

Vista la legge 15/Maggio/1997, N° 127;

Visto il decreto sindacale in data 29/Dicembre/2003 ai sensi dell'art. 109 del Decreto Legislativo 18.08.2000, N° 267;

Vista la denuncia presentata al Comando dei vigili del fuoco in data://///////

.....;
Vista la copia di denuncia per le opere in c.a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data ///////////////.....;

Visto il nulla osta di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497, espresso in data..... n. da

.....;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante norme sul controllo dell'attività urbanistico-edilizia ad ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia edilizia ed urbanistica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante versamento in c/c postale n° 15 del 28/02/2006 dell'importo complessivo di € 275,22 (diconsi euro duecentosettantacinque/22)

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante versamento in c/c postale n° 14 del 28/02/2006 dell'importo complessivo di € 2588,10 (diconsi euro duemilacinquecentottantotto/10)

Accertata l'osservanza delle disposizioni emanate per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (legge 30 aprile 1976, n. 373, e relativo regolamento d'esecuzione D. P. R. 28 giugno 1977, n. 1052 - legge 29 maggio 1982, n. 308, e decreti ministeriali di attuazione);

Accertata l'osservanza delle norme di cui all'u. c. dell'art. 16 ed al 1° c. dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

Alla

CONCESSIONE

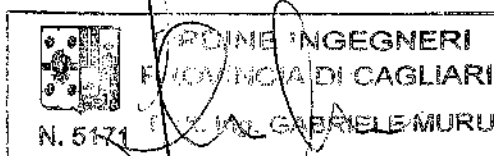
di RISTRUTTURARE E AMPLIARE IL FABBRICATO DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE come descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. QUATTRO tavole, redatto dal geom. Onnis Antonio iscritto al collegio dei geometri della provincia di Cagliari al n° 2280

Codice fiscale NNS NTN 68S19 B354I

Il fabbricato stesso non risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione di edificare ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizi, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONDIZIONI GENERALI

1. - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e di servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.

2. - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità in caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanta riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzione infortuni, danni a cose e a terzi ecc..

4. - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. - La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiesta tempestivamente la visita al rustico.

6. - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, primi dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

7. - Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

8. - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare mai la larghezza dei marciapiedi ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali: dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo il lato prospiciente le vie o spazi pubblici.

9. - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comunale.

10. - E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086; per quelli costruiti in zone dichiarate sismiche, dopo la presentazione del certificato di rispondenza previsto dall'art. 28 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, o del documento equipollente.

11. - La concessione si intende rilasciata senza eventuali pregiudizi degli eventuali diritti di terzi.

12. - La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale e degli agenti Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, dell'impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

13. - Con la presente concessione l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

14. - I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto nell'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

15. - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

16. - Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5171
Dott. Ing. GABRIELE PULINI

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Comunale:
le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con la quale essi accettano l'incarico
la comunicazione della data d'inizio dei lavori onde procedere alla determinazione dei punti
fissi di linea e di livello nonché delle foggiature.
Comunicare al Comune:
quando i lavori sono giunti al primo piano:

quando i lavori sono giunti a copertura
quando i lavori sono ultimati al rustico
quando i lavori sono ultimati completamente
Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare
(ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco: per le opere in
cemento armato e per i fabbricati costruiti in zone dichiarate sismiche, vedasi l'art. 10 delle
<< Condizioni Generali >>

CONDIZIONI SPECIALI
N. 5171

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI AGLIAR
Doc. Ing. GABRIELE MURU

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.
Pauli Arbarei, li 01/Marzo/2006

Allegati n° QUATTRO IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
(Geom. CORONA Antonio Angelo)



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi
alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

li

IL CONCESSIONARIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.10

PROGETTO APPROVATO

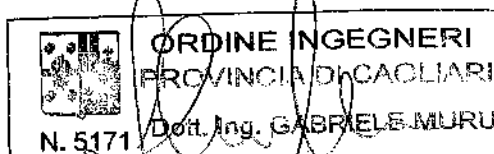
- Promosso da:
- Contro:

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Donatella Aru

Il C.T.U.

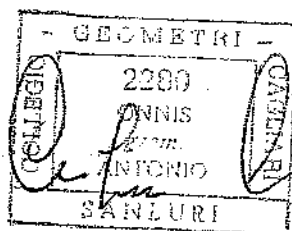
Dott. Ing. Gabriele Muru



**TIMBRO E FIRMA
DEL TECNICO**

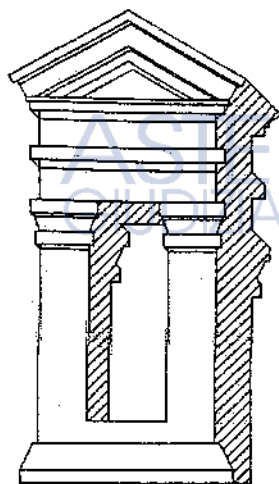
ALLEGATO ALLA CONCESSIONE

EDILIZIA N° 5/06 DEL 21/03/2006



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Antonio Angelo CORONA

ELABORAZIONI



**GRAFICHE
CAD**

Studio Tecnico

geom Onnis Antonio

Pzza Repubblica n 1 - PAULI ARBAREI

COMUNE DI PAULI ARBAREI

PROGETTO:

**PER L' AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO, DA ATTIVITA' CONNESSA
ALL'ALLEVAMENTO DELLE PIANTE AD ABITAZIONE CIVILE
E REALIZZAZIONE DI UN DEPOSITO ATTREZZI**

SITUAZIONE DI PROGETTO

SCALE:

1: 10/25/100/1000/2000

COMMITTENTE:

TAVOLA

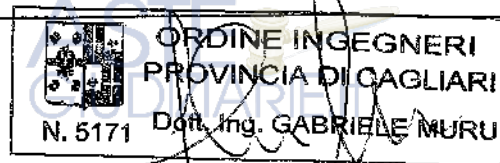
2

ELABORATI

- planimetria catastale
- ubicazione opere
- piante
- sezioni
- prospetti
- pianta e sezione fossa imhoff

DATA

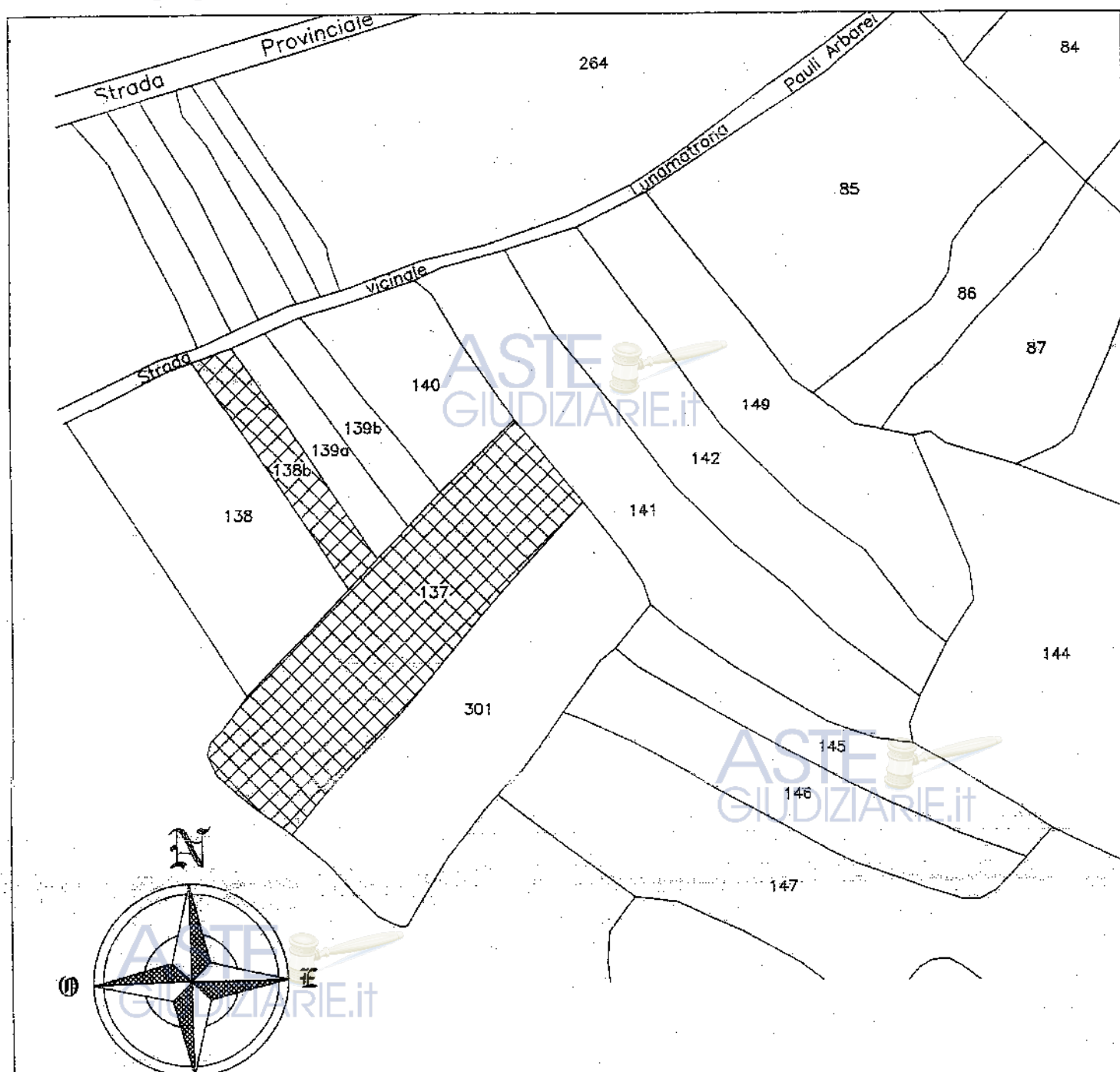
firma



PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI PAULI ARBAREI (CA)
FOGLIO 9, MAPP. 137 - 138/b

SCALA 1:2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

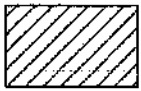
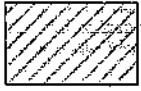
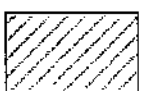
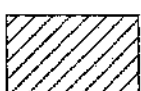
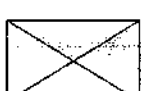
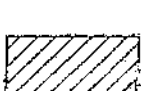


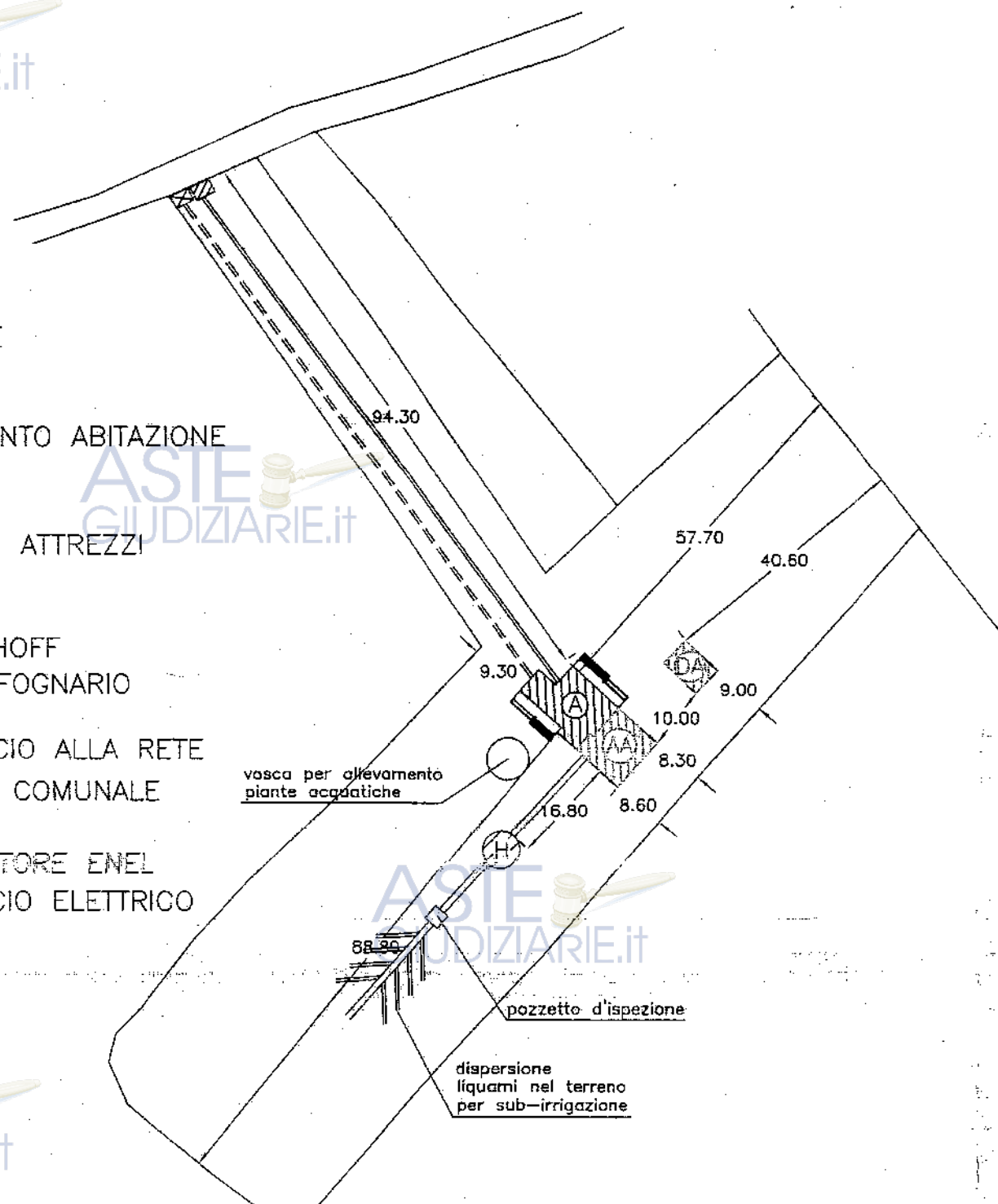
UBICAZIONE OPERE Scala 1:1000

COMUNE DI PAULI ARBAREI (CA)

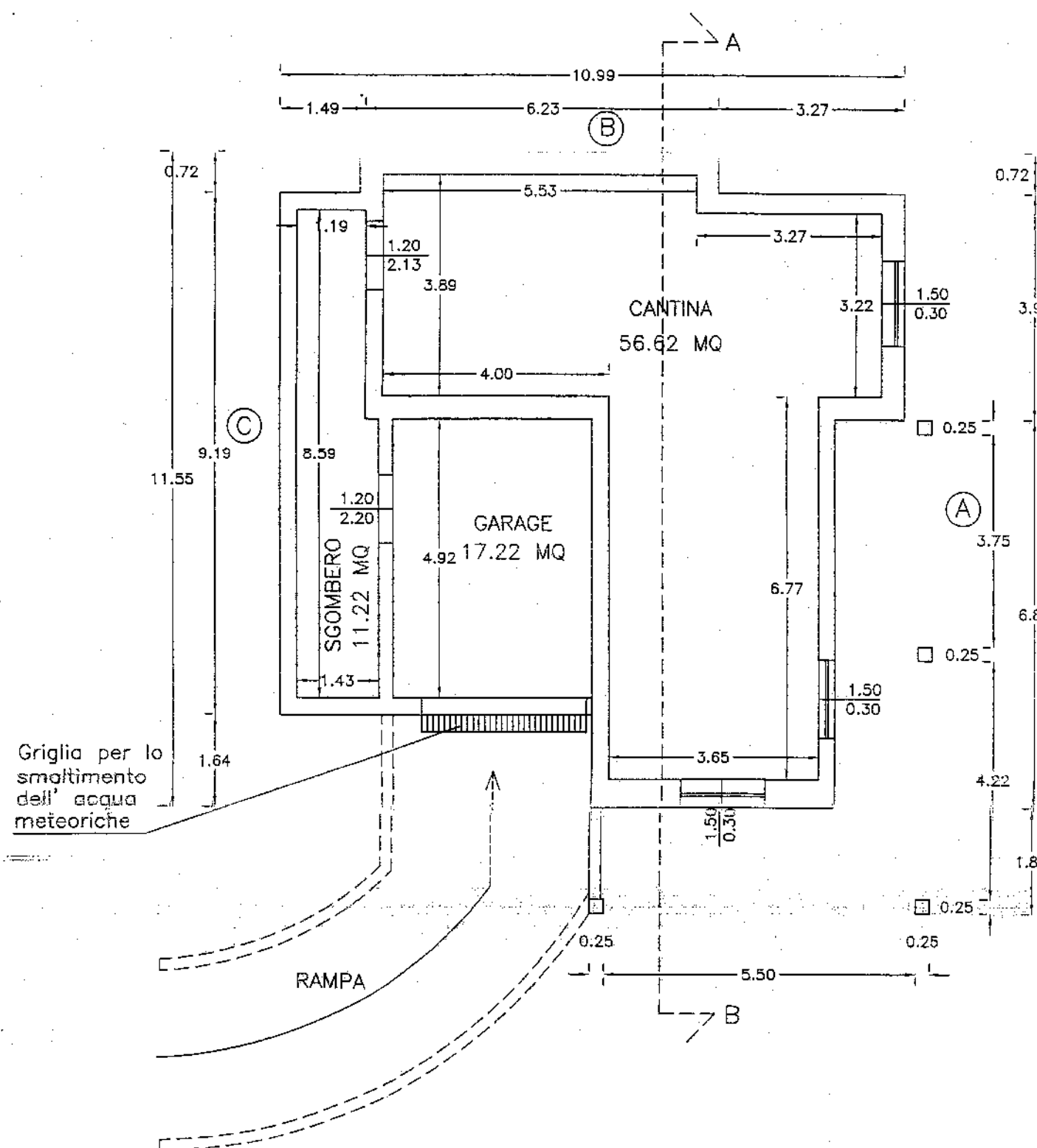
FOGLIO 9, MAPP. 137 - 138/b

LEGENDA

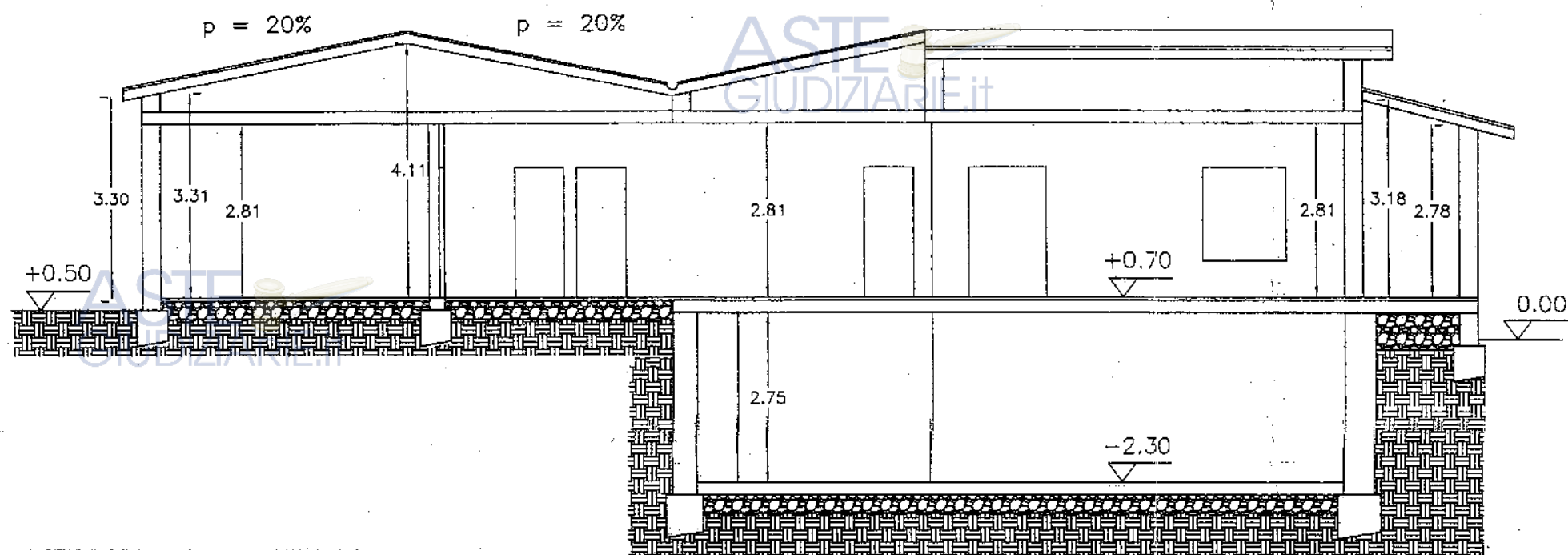
-  A = ABITAZIONE
-  AA = AMPLIAMENTO ABITAZIONE
-  DA = DEPOSITO ATTREZZI
-  H = FOSSA IMHOFF
ALLACCIO FOGNARIO
-  ===== ALLACCIO ALLA RETE
IDRICA COMUNALE
-  = CONTATORE ENEL
ALLACCIO ELETTRICO



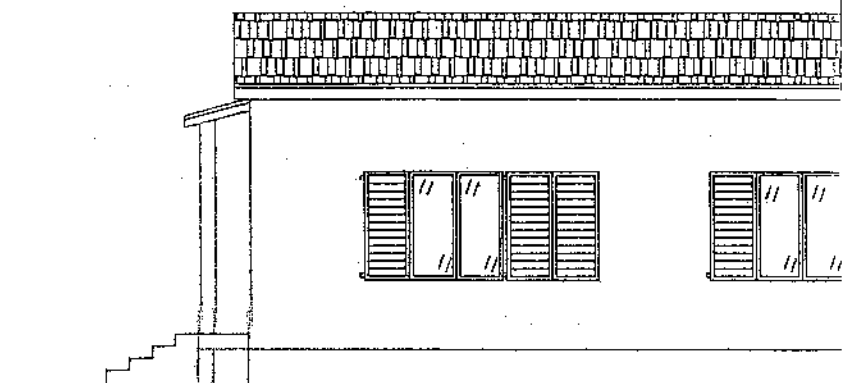
PIANTA PIANO SEMINTERRATO scala 1:100



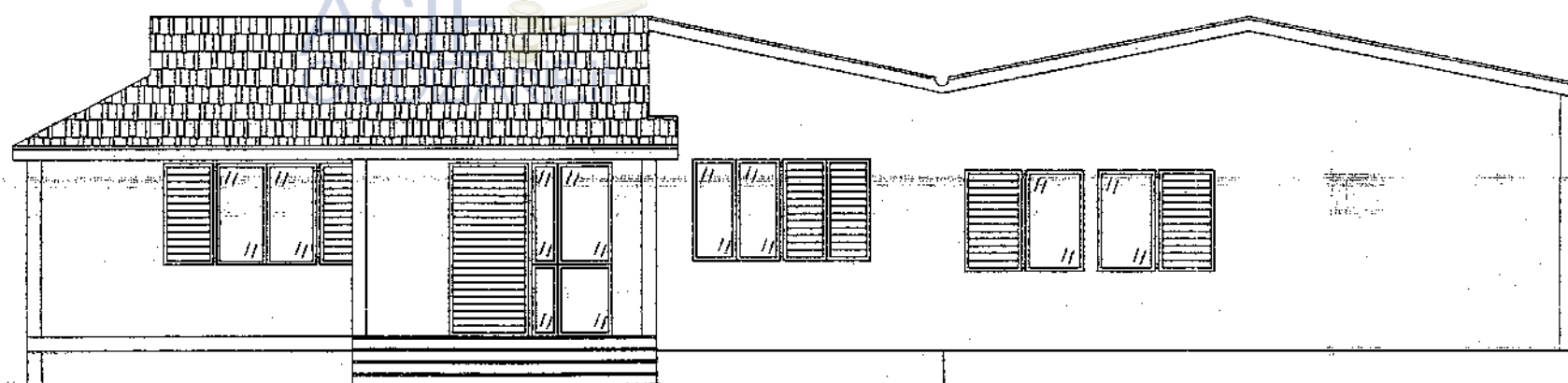
SEZIONE A-B Scala 1:100



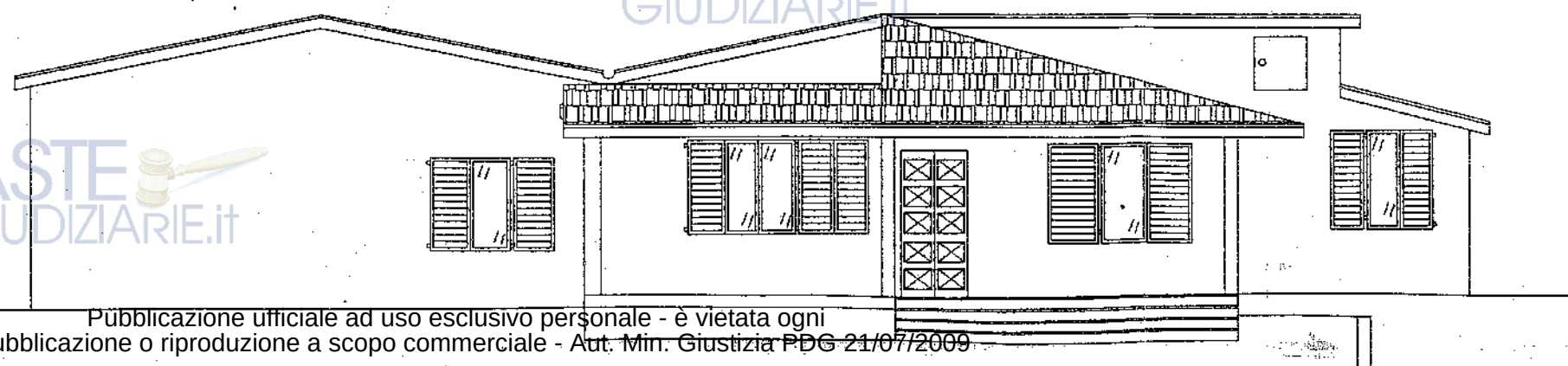
PROSPETTO B Scala



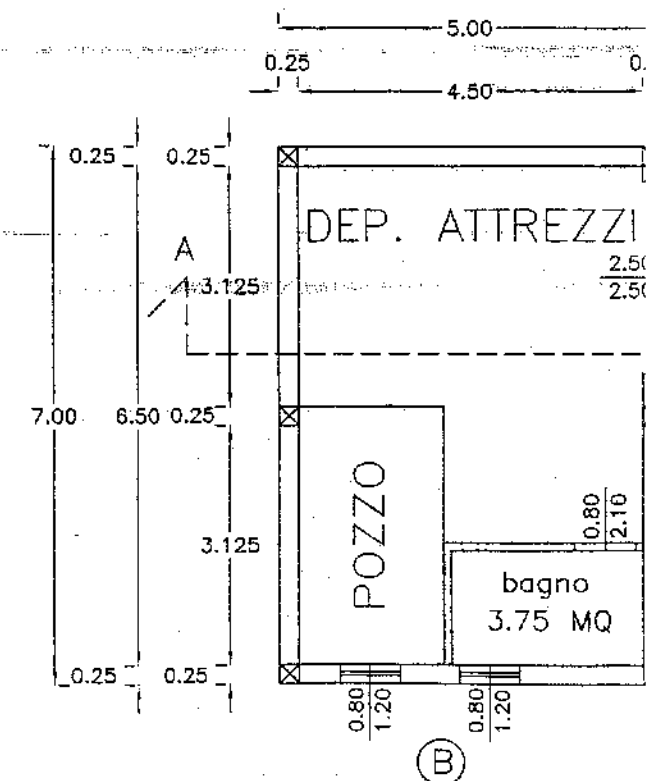
PROSPETTO A Scala 1:100



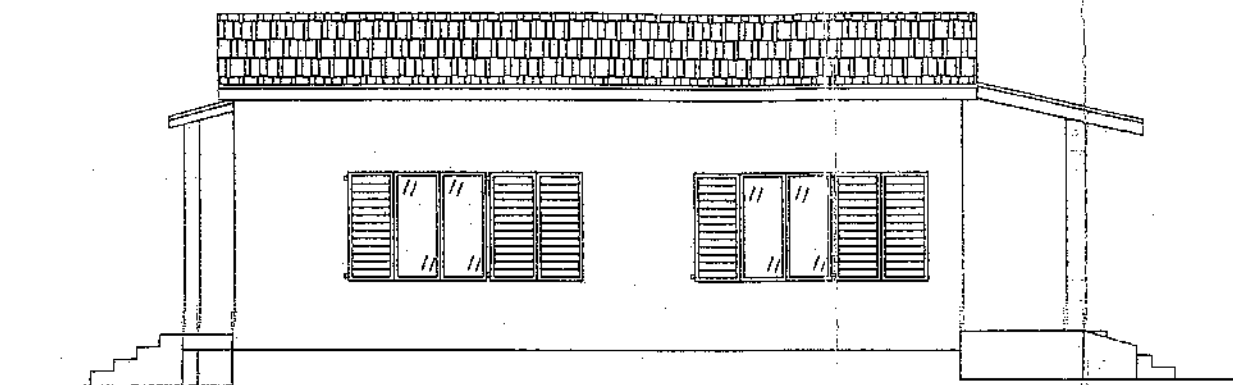
PROSPETTO C Scala 1:100



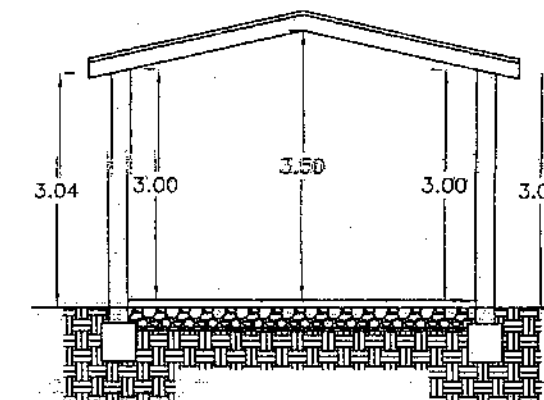
PIANTA DEPOSITO ATTREZZI



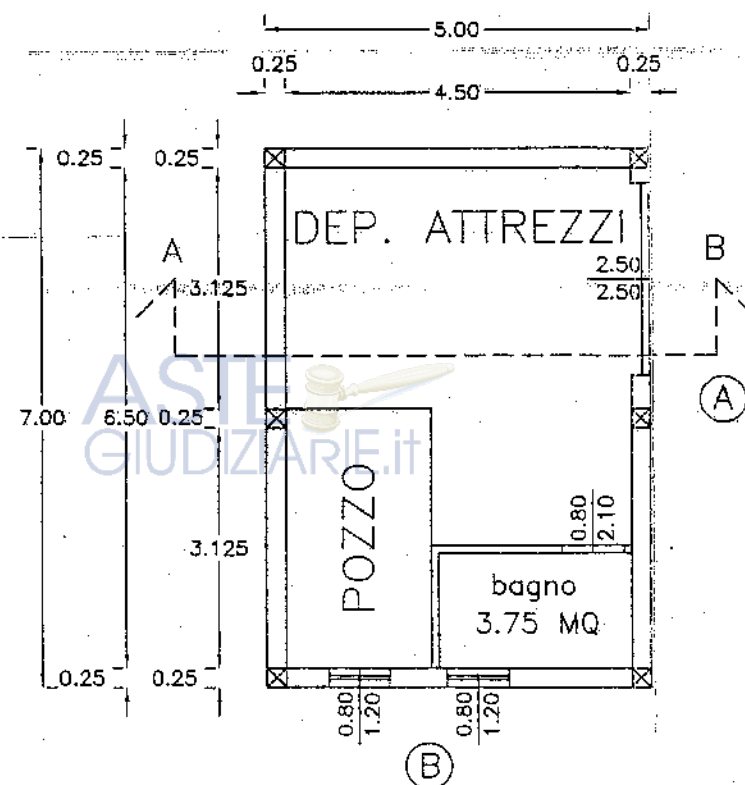
ASTE GIUDIZIARIE.it
PROSPETTO B Scala 1:100



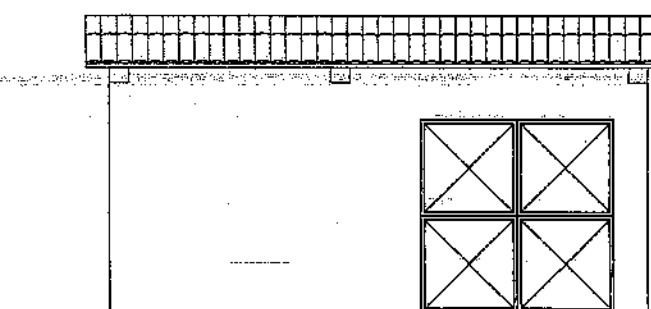
SEZIONE A-B Scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE.it
PIANTA DEPOSITO ATTREZZI Scala 1:100

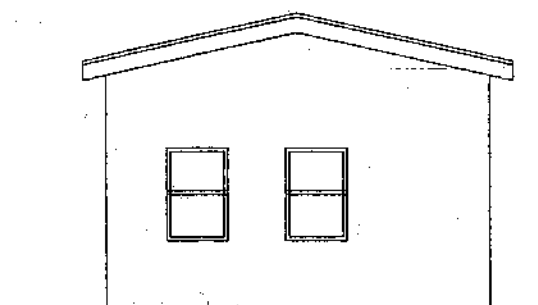


PROSPETTO A Scala 1:100

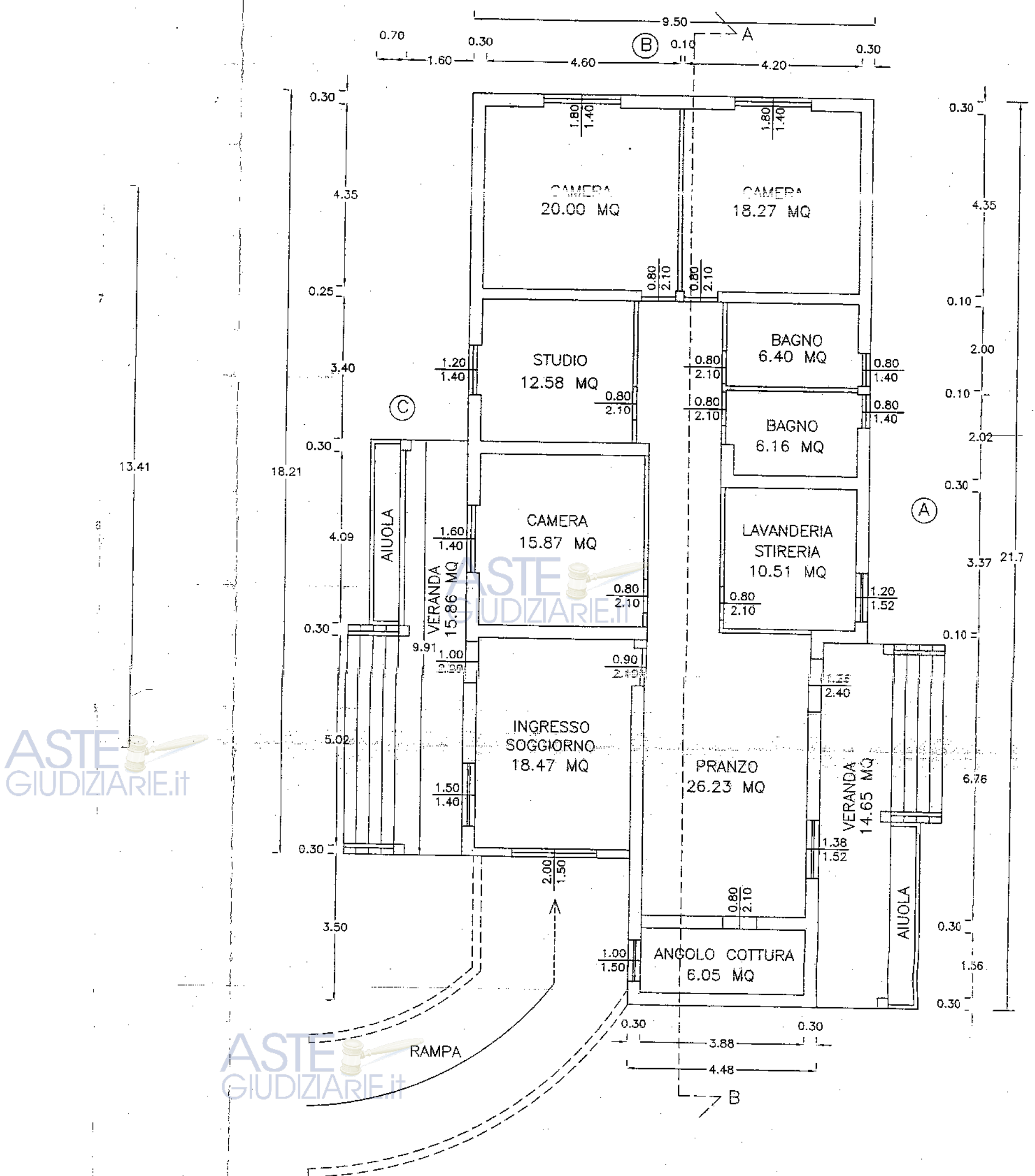


Scarico
dall'abit

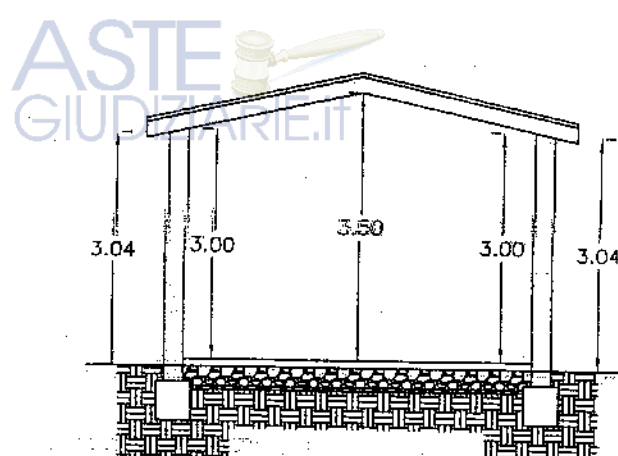
PROSPETTO B Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

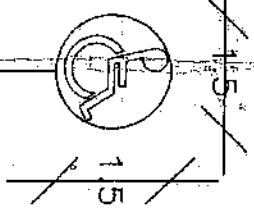


SEZIONE A-B Scala 1:100

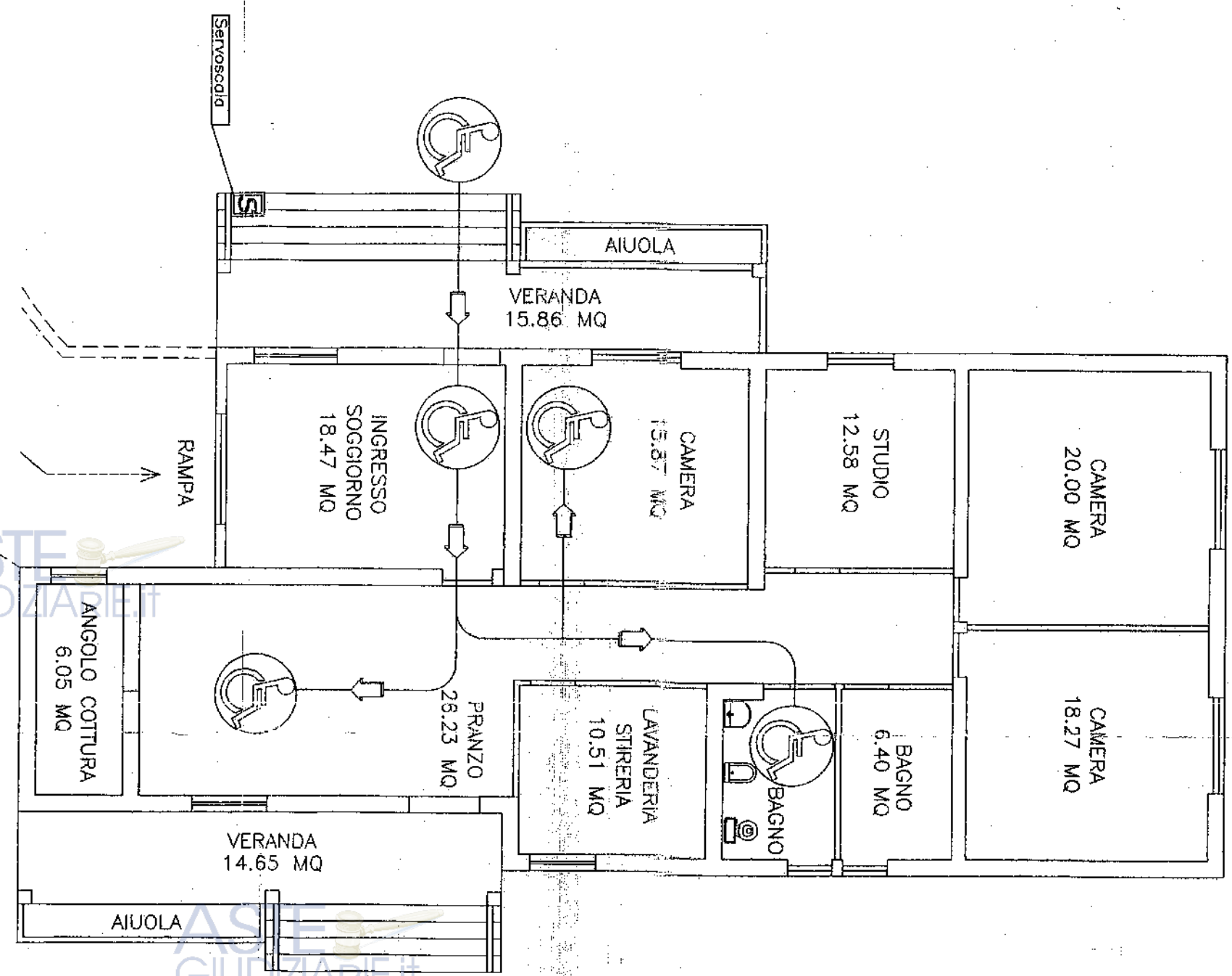


Previsione Progettuale di trasformazione a livello di accessibilità differita nel tempo con dimostrazione grafica degli spazi e percorsi usufruibili da persone con ridotte o impedito capacità motorie

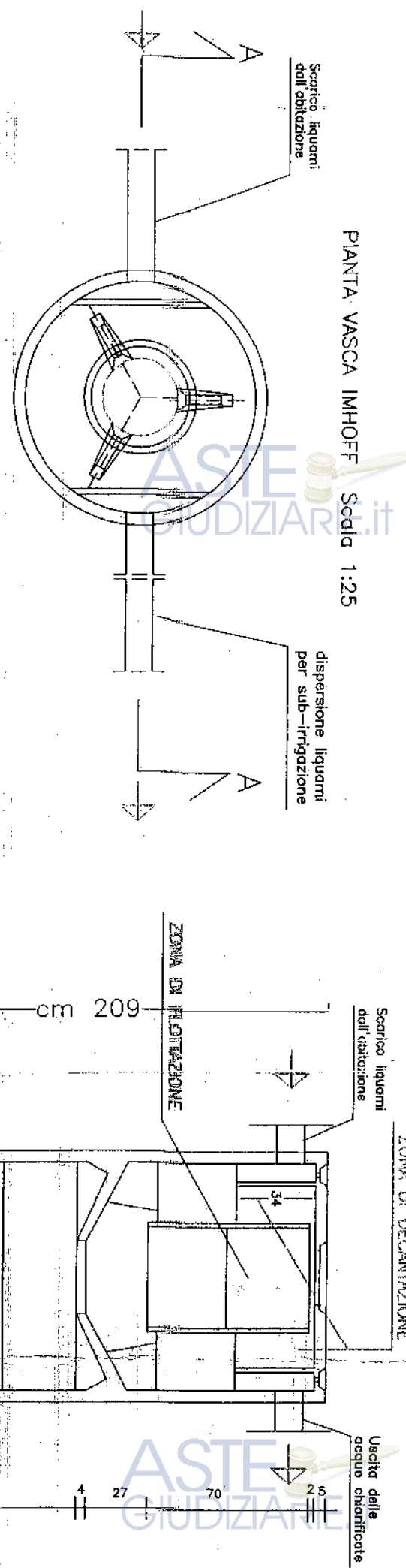
Spazio di manovra per transito di persona su sedia o ruote

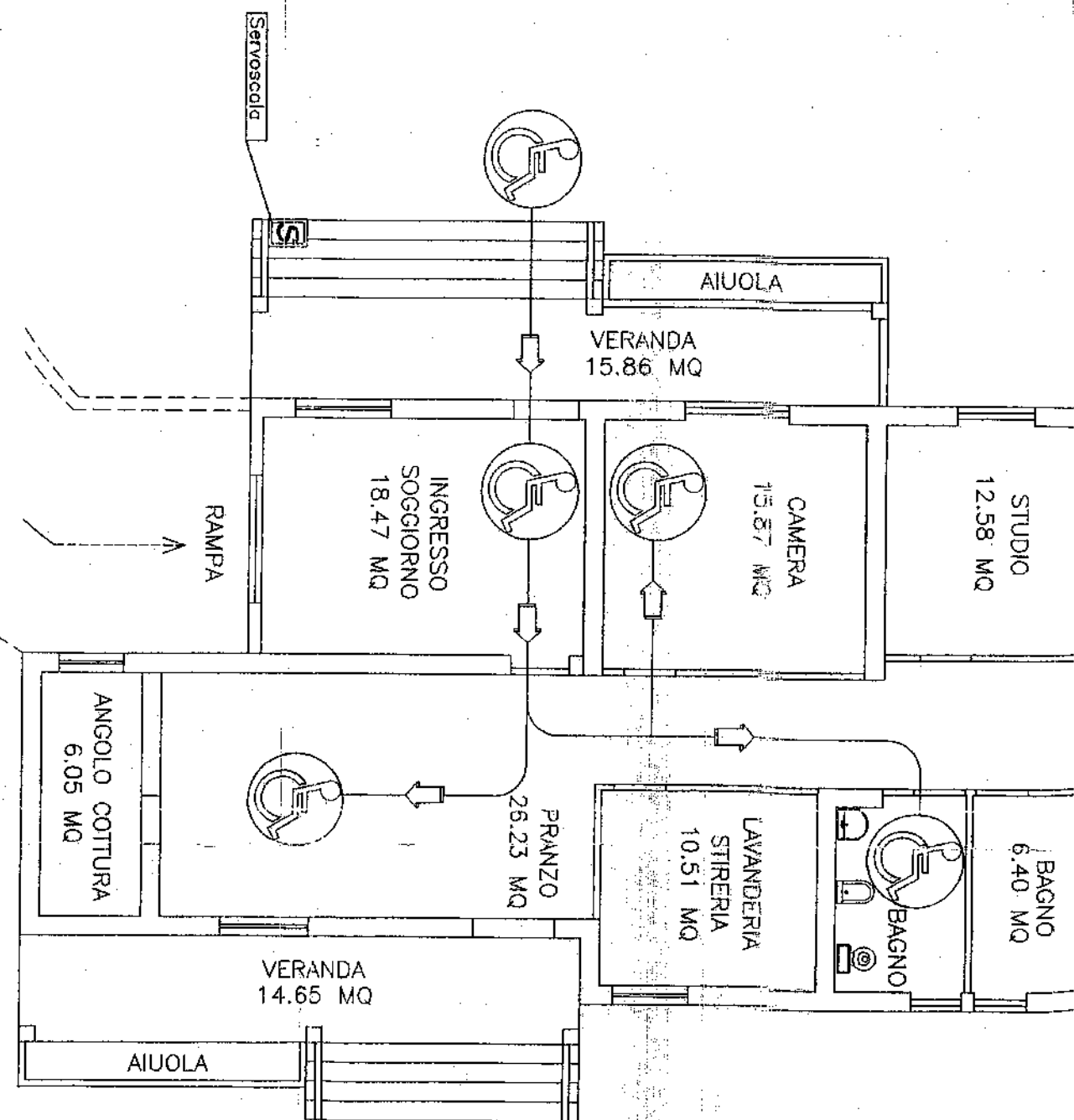


PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

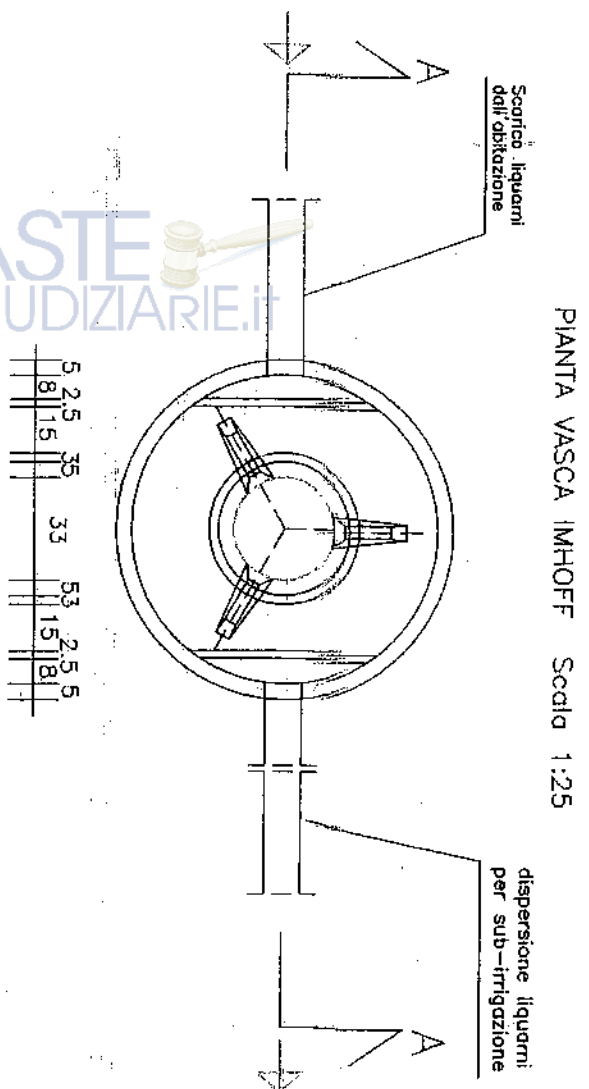


SEZIONE A-A scala 1:25

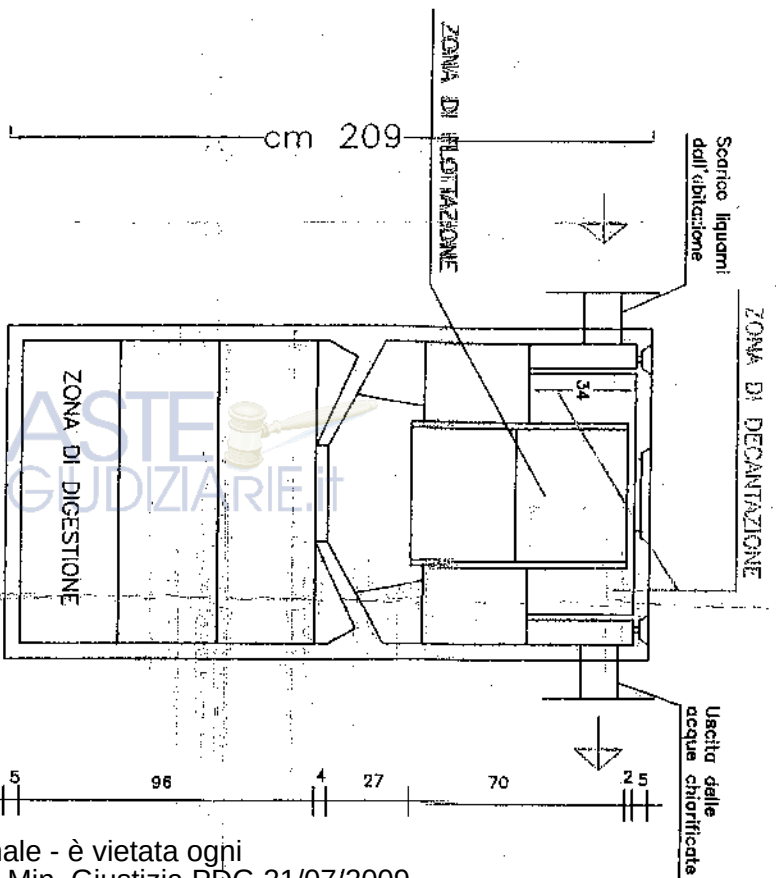




SEZIONE A-A Scala 1:25

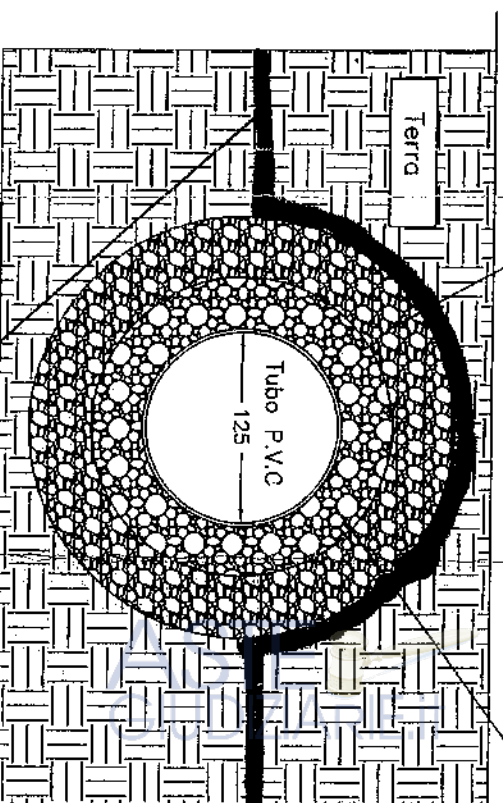
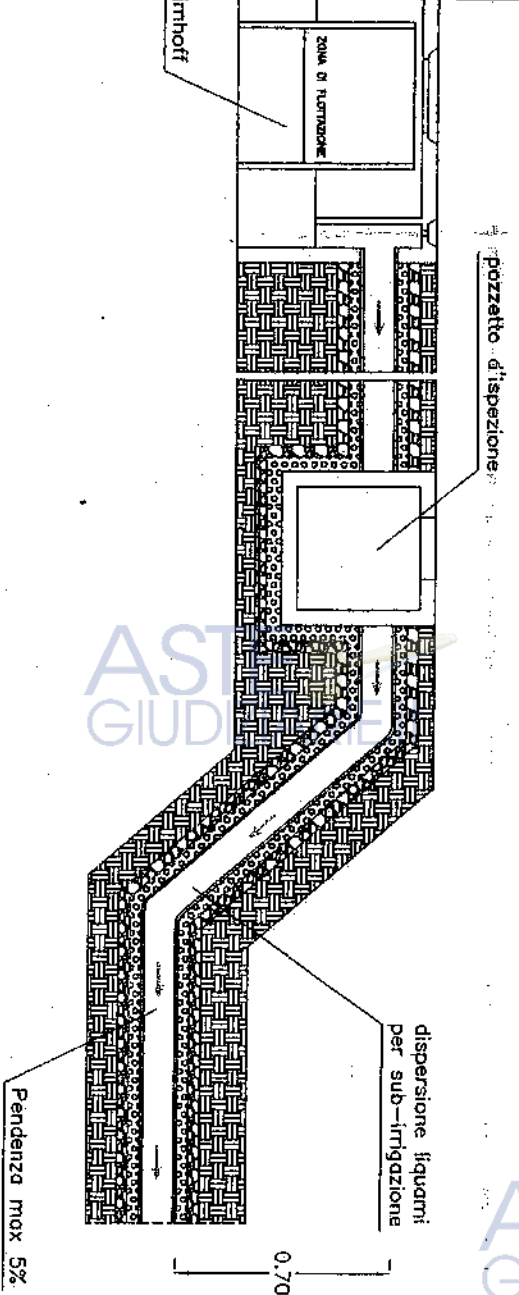


PIANTA VASCA IMHOFF Scala 1:25



SCHEMA SMALTIMENTO LIQUORI PER SUB-IRRIGAZIONE
Scala 1:25

SEZIONE b-b DEL TUBO DI SCARICO
(per irrigazione sotterranea)
Scala 1:5



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.11

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promosso da:
- Contro:

Il Giudice dell'Esecuzione

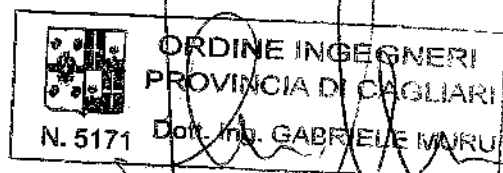
Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru



COMUNE DI PAULI ARBAREI
PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata

CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 05/12/2006, prot. N° 3814 da _____, tendente ad ottenere il certificato di abitabilità dell'edificio, adibito a civile abitazione e individuato nel modo seguente:
UBICAZIONE: località "Pardu Becciu";
CATASTO: Foglio 9 Mappale 137;
Visto l'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n° 425;
Vista la legge 15/Maggio/1997, n° 127, come modificata dalla legge 16/Giugno/1998, n° 191;
Vista la normativa vigente in materia di igiene, di impianti e di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
Visto il regolamento edilizio comunale vigente;
Vista la concessione edilizia n° 11/2006 rilasciata in data 20/novembre/2006;
Vista la richiesta di accatastamento presentata all'ufficio tecnico catastale di Cagliari, a firma del geom. Onnis Antonio;
Vista la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici ed idrodinamici installati, ai sensi della legge n° 46/90;
Visto il parere igienico sanitario favorevole rilasciato dalla Asl n° 6 di Sanluri in data 22/01/2007;

AUTORIZZA

Ad ogni effetto di legge, l'abitabilità e/o agibilità dell'edificio suddetto di proprietà del _____ generalizzato in premessa, da adibire a CIVILE ABITAZIONE.

Dalla residenza comunale, li 12/Aprile/2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. Antonio Angelo Corona)



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.12

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Promosso da:
- Contro:

Il Giudice dell'Esecuzione

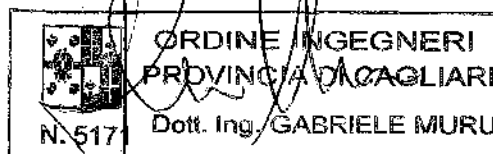
Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru





COMUNE DI PAULI ARBAREI
PROV. DEL MEDIO CAMPIDANO

Prot. N° 2102
del 11/07/2011

ALL' Ing. Muru Gabriele
Via Fracastoro n° 21
09100 Cagliari

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

Il Responsabile del servizio tecnico

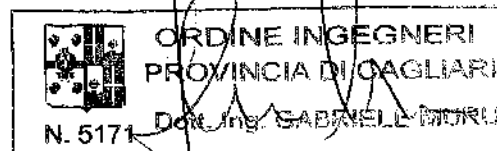
Vista la richiesta presentata in data 01/07/2011 dall'ing. Muru Gabriele nato a Cagliari il 07/Marzo/1973 e residente a Cagliari in Via Fracastoro n° 21;
Visti gli atti d'ufficio;
Vista la delibera della Giunta Municipale N° 113 del 03/Giugno/1997;
Visto il Piano urbanistico comunale e relative norme di attuazione e Regolamento Edilizio vigente;
Visto l'art. 6, 2° comma della legge N° 127 del 15/Maggio/1997 e relative modifiche;
Visto il decreto sindacale N° 07 in data 18/Maggio/2011 ai sensi dell'art. 51, comma 3 bis, Legge n° 142/90 e art. 107 del decreto legislativo 18/08/2000 n° 267;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 18 della legge 28/Febrero/1985, N° 47;
che secondo il piano urbanistico vigente; i terreni distinti in catasto al:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (ettari, are, centiare)	ANNOTAZIONI
9	716	00. 23. 18	
9	718	00. 23. 95	

Ricadono in ZONA AGRICOLA.



Via Papa Giovanni XXIII, 6 - 09020 Pauli Arbarei (CA) - tel. 070939039 fax 070939955 - e-mail: geompaoli@tiscali.it
Codice Fiscale 82000530921 Partita Iva 01494400920

Dalle NORME DI ATTUAZIONE del vigente Piano Urbanistico, per la zona agricola l'indice fabbricabilità fondiario massimo risulta il seguente:

0,03 mc/mq per le residenze; 0,10 mc/mq per punti di ristoro;

0,50 mc/mq per le opere connesse con l'attività agricola;

1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relativamente agli immobili suindicati, alla data odierna non sono state emesse ordinanze di cui all'art. 18 comma VIII° della legge N° 47/85.

Si rilascia in carta libera, a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PAULI ARBAREI LI, 11/07/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. Antonio Angelo Corona)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Papa Giovanni XXIII, 6 - 09020 Pauli Arbarei (CA) - tel. 070939039 fax 070939955 - e-mail geompauli@tiscali.it
Codice Fiscale 82000530921 Partita Iva 01494400920

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.13

PIANTE STATO ATTUALE
(come da rilievo del 26/07/2011)

- Promosso da:
- Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

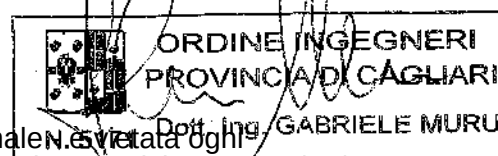
Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Donatella Aru

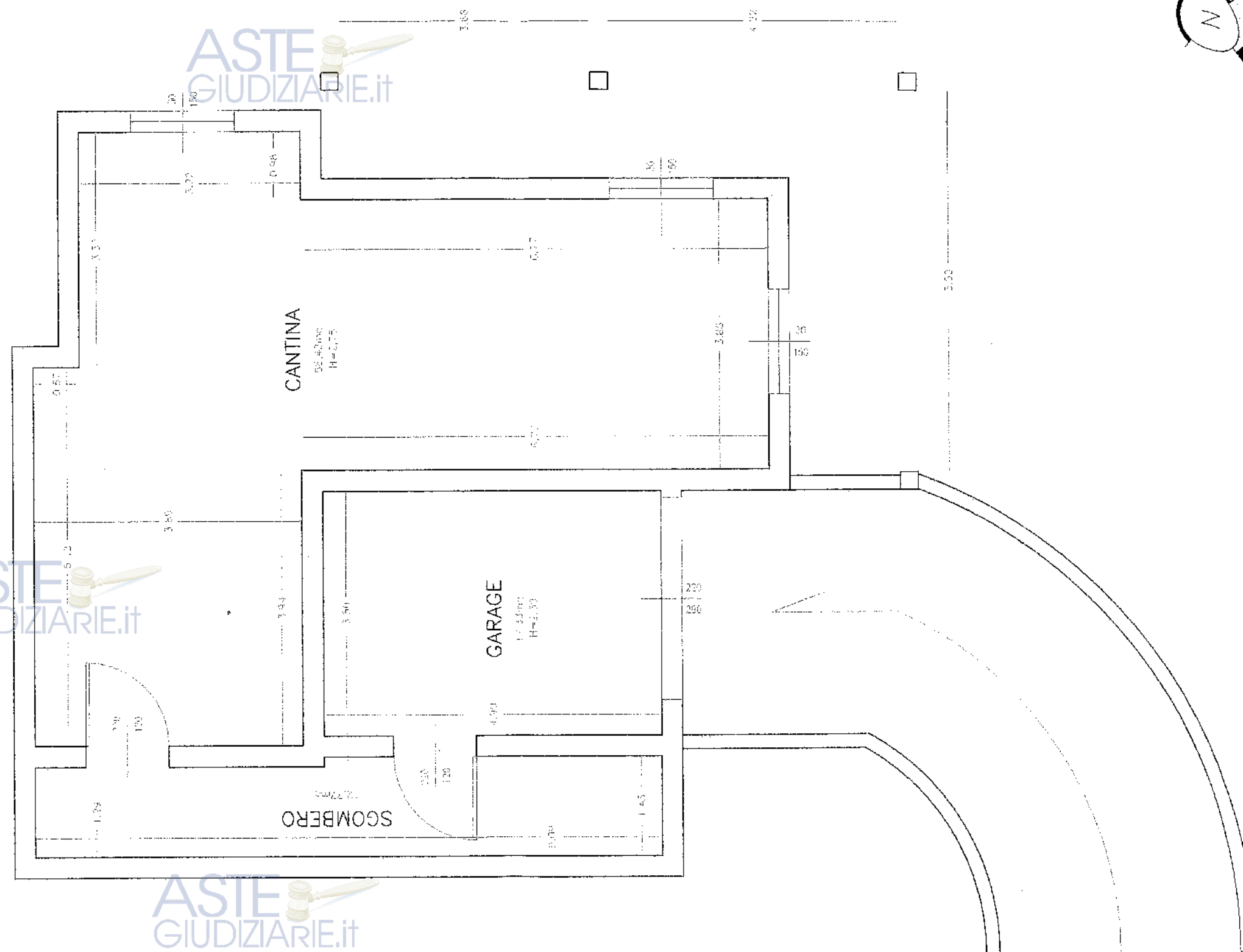
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Murru



ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$H=2,75m$$


Scale 1:150

Pagina 1 di 3

Elaborati grafici

Esecuzione Immobiliare - R.E. 526/2010

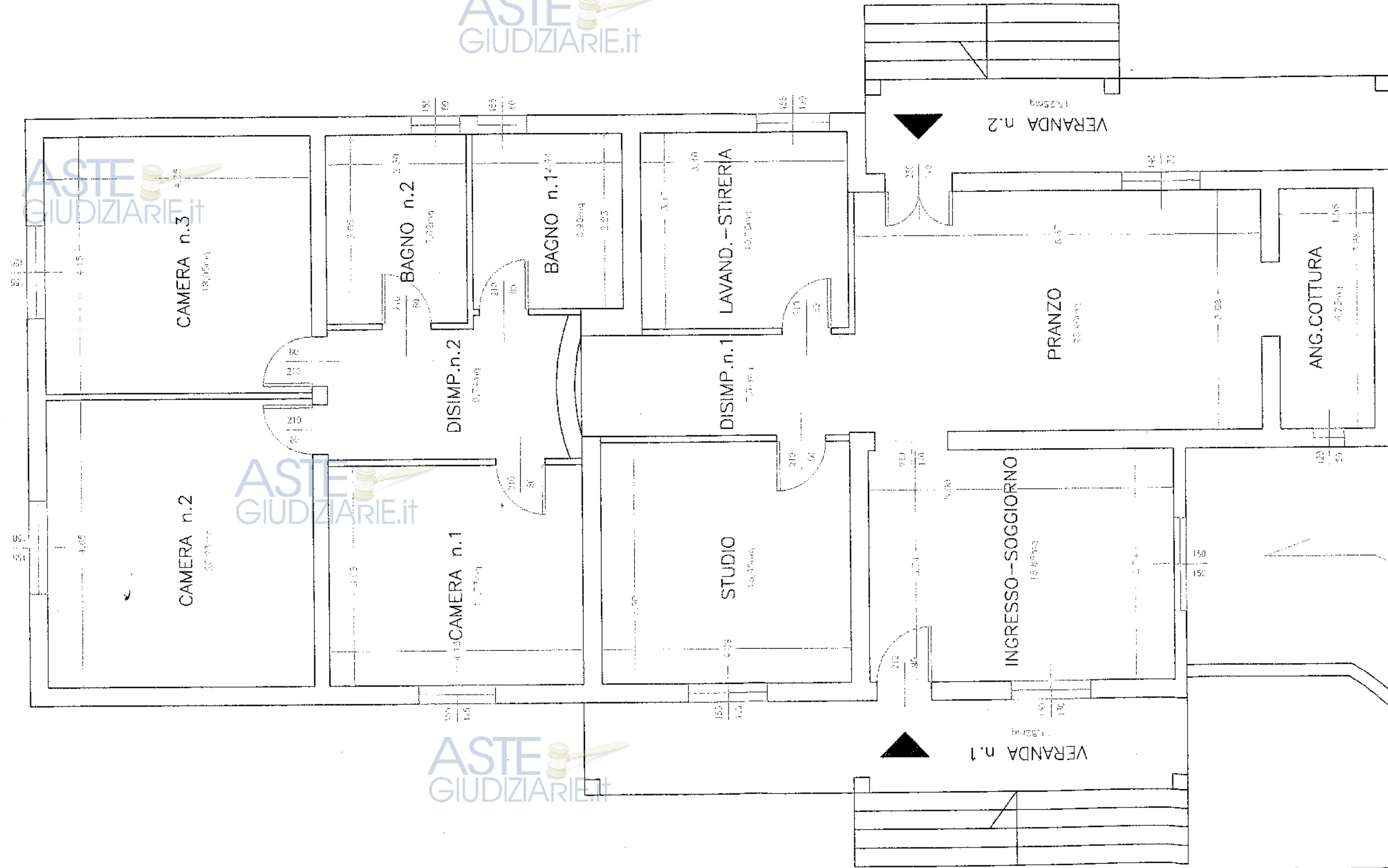


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA

H=2,81m

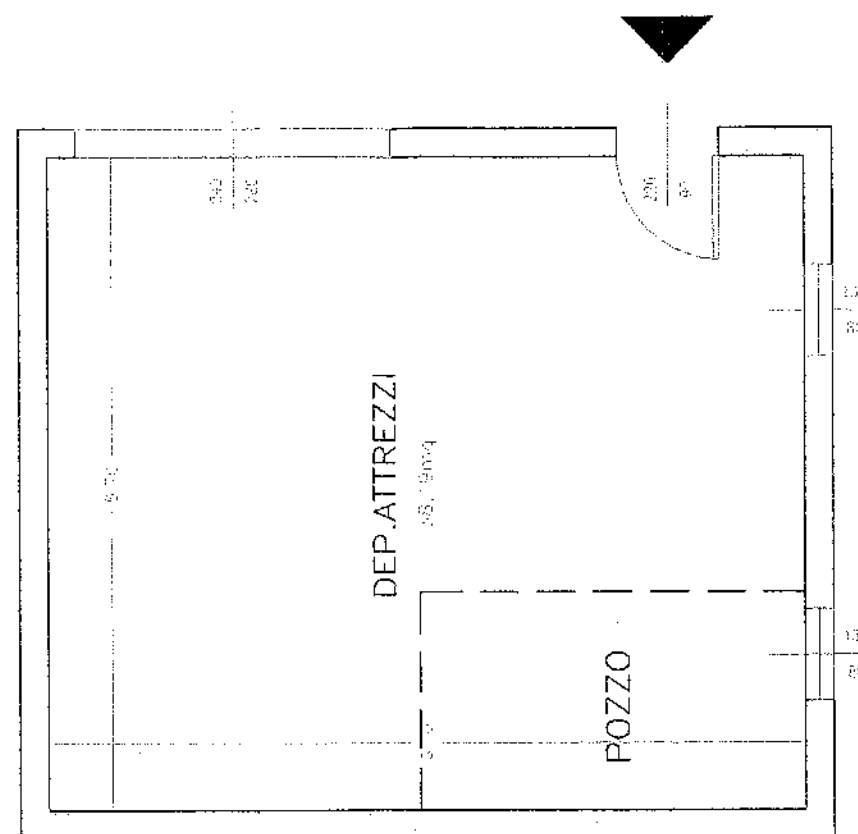


Scala 1:150

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5171 Dott. Ing. GABRIELE MURU

PIANTA DEPOSITO ATTREZZI

H=2,81m



Scala 1:150

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo Esecuzioni n°526/10

Allegato n.16

RILIEVO FOTOGRAFICO

- Promosso da:
- Contro:

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Donatella Aru

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru

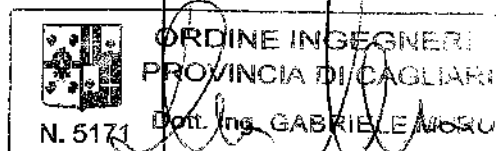
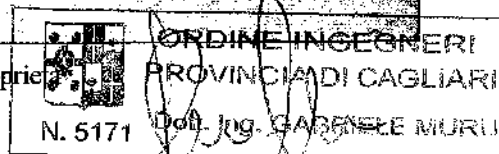




Foto 1: Vista dell'accesso all'unità immobiliare n. 1.



Foto 2: Il viale di accesso alla proprietà



Pagina 1 di 19



Foto 3: Vista dell'accesso al piano seminterrato.



Foto 4: Interno del garage.

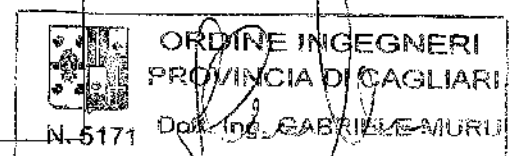
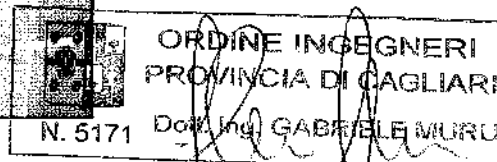




Foto 5: Vista del disimpegno di comunicazione del garage



Foto 6: Interno della cantina.



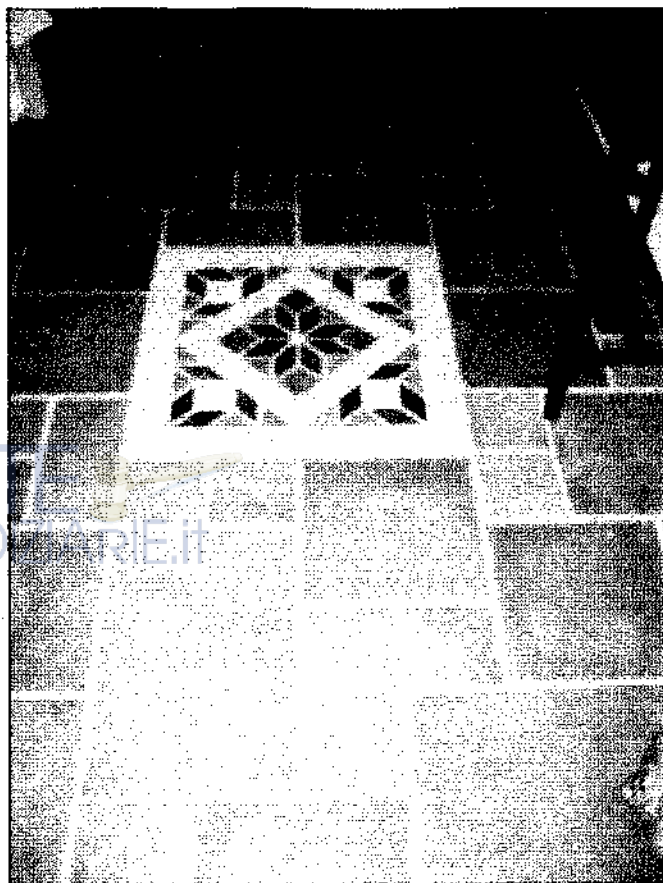


Foto 9: Particolare della pavimentazione.



Foto 10: La sala da pranzo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
5171 Dott. ING. GABRIELE MURU

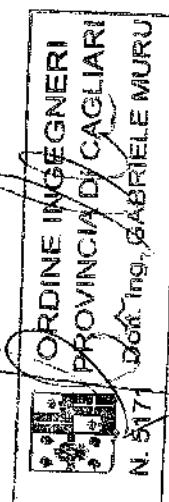


Foto 11: Scorcio dell'angolo cottura.



Foto 12: La veranda posteriore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

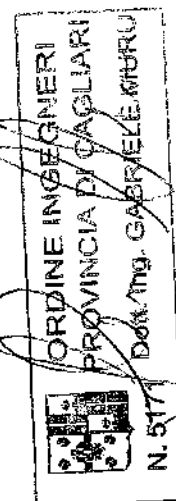


Foto 13: Vista del disimpegno n. 1.



Foto 14: Vista dello studio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 15: Vista del disimpegno n.2.



Foto 16: Particolare della pavimentazione del disimpegno e delle camere.

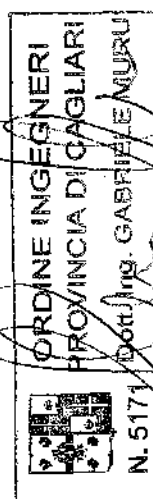


Foto 17: Vista della camera n. 1.



Foto 18: Vista della camera n. 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 19: Vista della camera n. 3.



Foto 20: Il bagno n. 1.



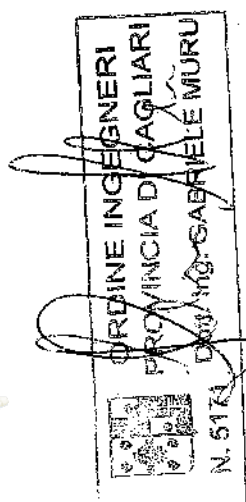


Foto 21: Vista dei sanitari del primo bagno.



Foto 22: Il bagno n.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

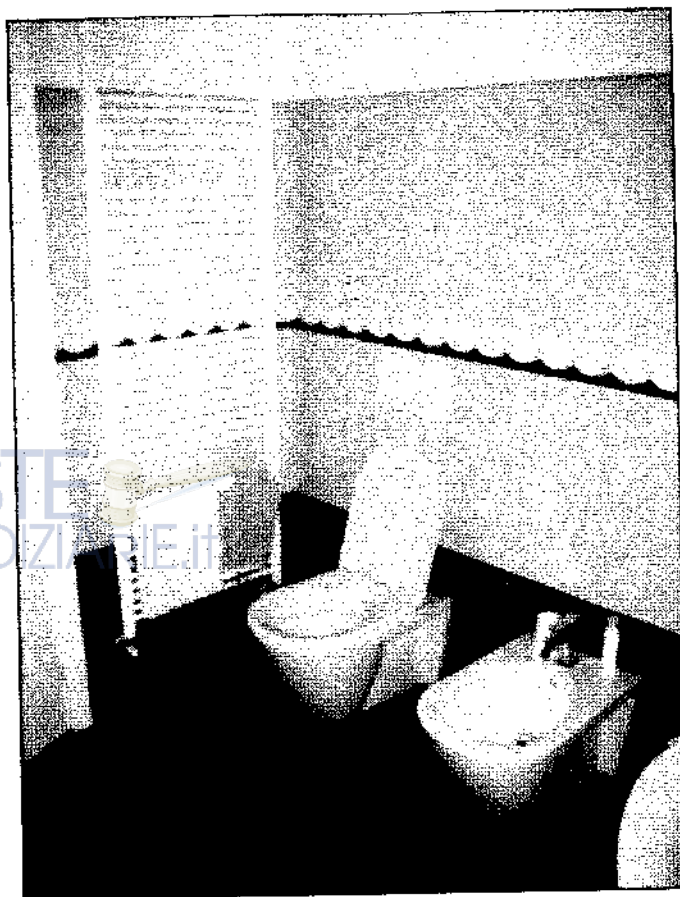


Foto 23: Vista dei sanitari del secondo bagno.



Foto 24: Vista della deposito attrezzi.



Foto 25: Vista interna del deposito attrezzi.



Foto 26: Il solaio è in travi in legno a vista.

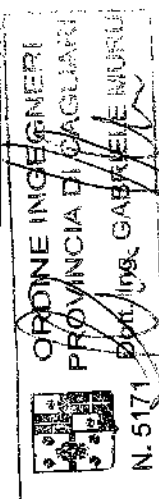




Foto 27: Vista del lastrico solare.

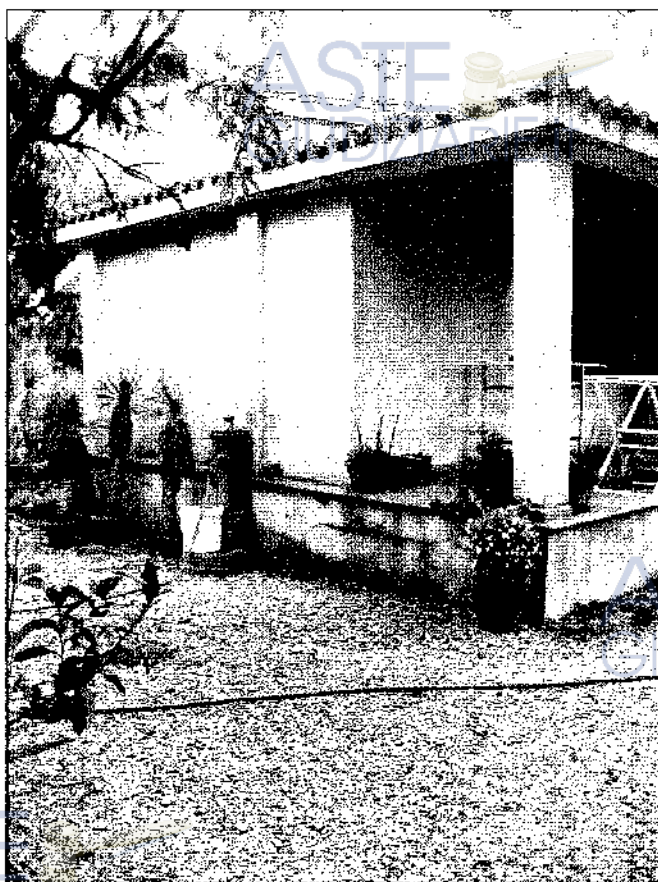


Foto 28: Prospetto nord - macchie di umidità di risalita e conseguente distacco della tinteggiatura.

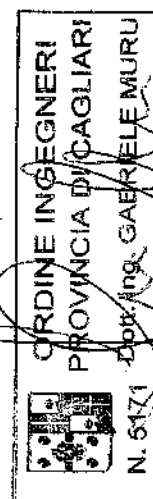




Foto 29: Prospetto ovest - le tinteggiature esterne riprese in più parti in modo discontinuo.



Foto 30: Prospetto est la parte ampliata nel 2006.



Foto 31: Scorcio dei prospetti sud e ovest della parte ampliata nel 2006.



Foto 32: Vista dalla strada comunale dell'unità immobiliare n.2.



Foto 33: Vista dell'interno del fondo 716.

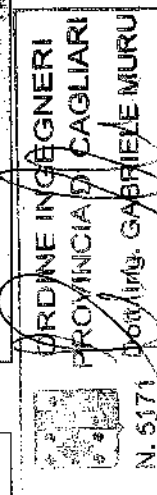


Foto 34: Vista della vasca per l'acquacoltura, sullo sfondo la serra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 35: Vista della serra.

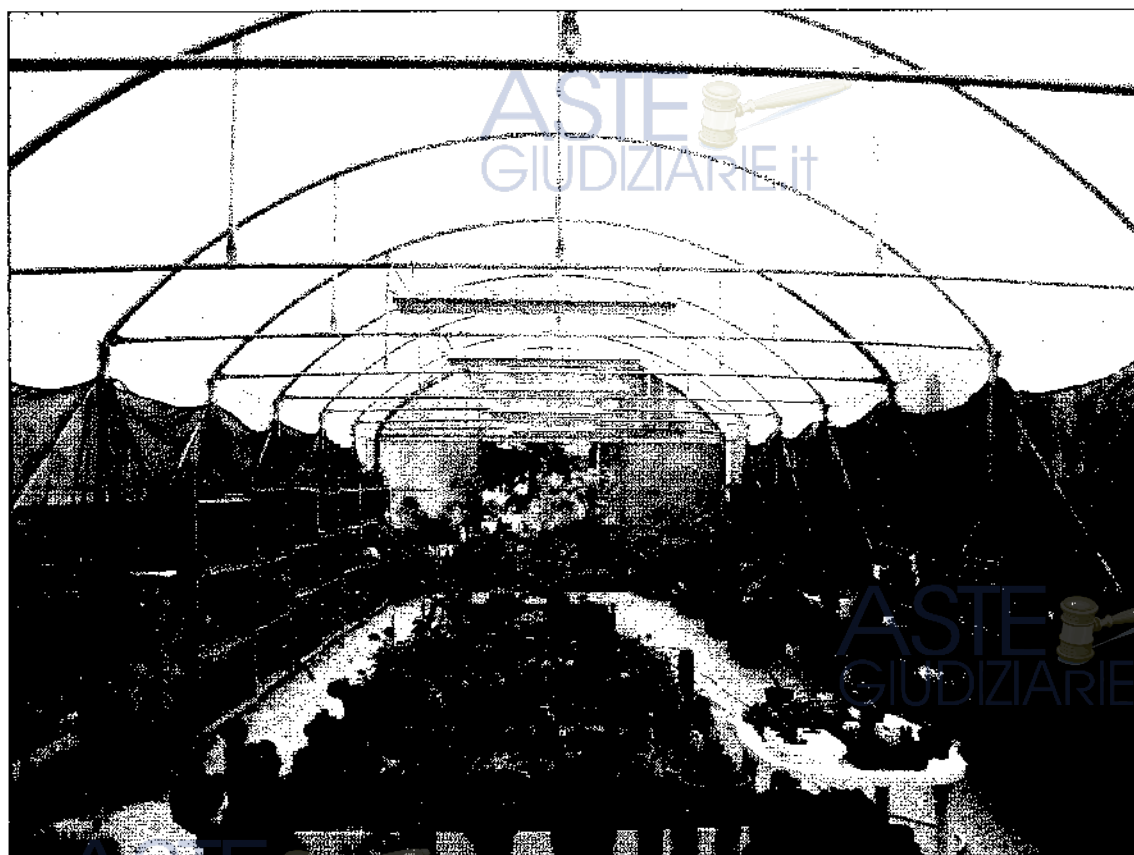


Foto 36: Scorcio dell'interno della serra.

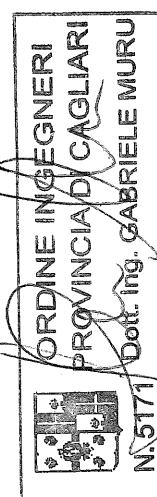
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. GABRIELE MURU
N. 5171



Foto 37: Vista dalla strada comunale dell'unità immobiliare n.3.



Foto 38: Vista dell'interno del fondo 718.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT