
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorrain Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 792/2012 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Precisazioni	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Descrizione	12
Bene 1 - Appartamento ubicato a Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1.....	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Parti Comuni.....	13
Dati Catastali	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Composizione lotto	16
Titolarità.....	16
Stato di occupazione	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Patti	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Descrizione	19
Bene 2 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Condizioni.....	20
Parti Comuni.....	20
Dati Catastali	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia	22



Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Composizione lotto	23
Titolarità.....	24
Stato di occupazione	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli	25
Descrizione	26
Bene 3 - Garage ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc.....	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Condizioni.....	27
Parti Comuni.....	27
Dati Catastali	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Composizione lotto	30
Titolarità.....	30
Stato di occupazione	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Lotto 4.....	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli	32
Descrizione	33
Bene 4 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Condizioni.....	34
Parti Comuni.....	34
Dati Catastali	34
Cronistoria Dati Catastali	34



Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Composizione lotto	35
Titolarità	35
Stato di occupazione	36
Vincoli od oneri condominiali	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Lotto 5	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli	37
Descrizione	37
Bene 5 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix.....	37
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Condizioni.....	38
Dati Catastali	38
Cronistoria Dati Catastali	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Composizione lotto	40
Titolarità.....	40
Stato di occupazione	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Lotto 6	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli	41
Descrizione	42
Bene 6 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix.....	42
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Condizioni.....	42
Parti Comuni.....	43
Dati Catastali	43



Cronistoria Dati Catastali	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Composizione lotto	44
Titolarità.....	45
Stato di occupazione	45
Vincoli od oneri condominiali	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Lotto 7	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Precisazioni	45
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Descrizione.....	49
Bene 7 - Negozio ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411	49
Confini.....	49
Consistenza.....	49
Parti Comuni.....	50
Dati Catastali	50
Cronistoria Dati Catastali	50
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia	54
Caratteristiche costruttive prevalenti	55
Composizione lotto	55
Titolarità.....	55
Stato di occupazione	56
Vincoli od oneri condominiali	56
Patti.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici	56
Lotto 8.....	56
Completezza documentazione ex art. 567	56
Precisazioni	56
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli	58
Descrizione	60
Bene 8 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	60
Confini.....	60



Consistenza.....	60
Parti Comuni.....	61
Dati Catastali	61
Cronistoria Dati Catastali	61
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	66
Composizione lotto	66
Titolarità.....	66
Stato di occupazione	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Patti.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Lotto 9.....	67
Completezza documentazione ex art. 567	67
Precisazioni	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	69
Descrizione.....	70
Bene 9 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413.....	71
Confini.....	71
Consistenza.....	71
Parti Comuni.....	71
Dati Catastali	71
Cronistoria Dati Catastali	72
Normativa urbanistica.....	72
Regolarità edilizia	76
Caratteristiche costruttive prevalenti	76
Composizione lotto	77
Titolarità.....	77
Stato di occupazione	77
Vincoli od oneri condominiali.....	77
Patti.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Lotto 10.....	78
Completezza documentazione ex art. 567	78
Precisazioni	78
Provenienze Ventennali.....	78



Formalità pregiudizievoli	79
Descrizione	81
Bene 11 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	81
Confini	82
Consistenza	82
Parti Comuni	82
Dati Catastali	82
Cronistoria Dati Catastali	83
Normativa urbanistica	83
Regolarità edilizia	87
Caratteristiche costruttive prevalenti	87
Composizione lotto	88
Titolarità	88
Stato di occupazione	88
Vincoli od oneri condominiali	89
Patti	89
Servitù, censo, livello, usi civici	89
Lotto 11	89
Completezza documentazione ex art. 567	89
Precisazioni	89
Provenienze Ventennali	89
Formalità pregiudizievoli	91
Descrizione	93
Bene 12 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	93
Confini	93
Consistenza	93
Parti Comuni	94
Dati Catastali	94
Cronistoria Dati Catastali	94
Normativa urbanistica	95
Regolarità edilizia	98
Caratteristiche costruttive prevalenti	99
Composizione lotto	99
Titolarità	99
Stato di occupazione	100
Vincoli od oneri condominiali	100
Patti	100
Servitù, censo, livello, usi civici	100



Beni non lottizzati	100
Completezza documentazione ex art. 567	100
Precisazioni	100
Provenienze Ventennali.....	101
Formalità pregiudizievoli.....	102
Consistenza.....	104
Parti Comuni.....	104
Dati Catastali	104
Cronistoria Dati Catastali	104
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia	108
Caratteristiche costruttive prevalenti	109
Titolarità.....	109
Stato di occupazione	109
Vincoli od oneri condominiali	110
Patti	110
Servitù, censo, livello, usi civici	110
Stima / Formazione lotti	110
Lotto 1.....	110
Lotto 2.....	111
Lotto 3.....	111
Lotto 4.....	112
Lotto 5.....	112
Lotto 6.....	113
Lotto 7.....	113
Lotto 8.....	114
Lotto 9.....	115
Lotto 10.....	115
Lotto 11.....	116
Beni non lottizzati.....	116
Riepilogo bando d'asta	118
Lotto 1.....	118
Lotto 2.....	118
Lotto 3.....	119
Lotto 4.....	120
Lotto 5.....	120
Lotto 6.....	121
Lotto 7.....	121



Lotto 8.....	123
Lotto 9.....	125
Lotto 10.....	127
Lotto 11.....	129
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 792/2012 del R.G.E.....	132
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 116.622,00.....	132
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 75.301,50.....	132
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.290,00.....	133
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 32.500,00.....	133
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 6.880,00.....	134
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 75.880,00.....	134
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 117.174,00.....	134
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 53.977,50.....	135
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 34.344,00.....	135
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 57.732,00.....	136
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 34.620,00.....	136



INCARICO

Con udienza del 15/01/2014, il sottoscritto Ing. Lorrai Alessio, con studio in Via Milano, 67 - 09100 - Cagliari (CA), email alorra@gmail.com, PEC alessio.lorra@ingpec.eu, Tel. 347 60 66 016, Fax 070 23 319 75, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene 1 - Appartamento ubicato a Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1 (Coord. Geografiche: 39°23'58.0"N 8°24'11.8"E)
- Bene 2 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc (Coord. Geografiche: 39°26'32.4"N 8°29'42.5"E)
- Bene 3 - Garage ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc (Coord. Geografiche: 39°26'32.4"N 8°29'42.5"E)
- Bene 4 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix (Coord. Geografiche: 39.432716, 8.503913)
- Bene 5 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix (Coord. Geografiche: 39°25'58.2"N 8°30'14.6"E)
- Bene 6 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix (Coord. Geografiche: 39°25'58.5"N 8°30'13.4"E)
- Bene 7 - Negozio ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411 (Coord. Geografiche: 39°26'24.6"N 8°29'33.2"E)
- Bene 8 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413 (Coord. Geografiche: 39°26'24.6"N 8°29'33.2"E)
- Bene 9 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413 (Coord. Geografiche: 39°26'24.6"N 8°29'33.2"E)
- Bene 10 - Ente comune ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413 (Coord. Geografiche: 39°26'24.6"N 8°29'33.2"E)
- Bene 11 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413 (Coord. Geografiche: 39°26'24.6"N 8°29'33.2"E)
- Bene 12 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa per la presenza della relazione notarile L. 3 agosto 1998 n. 302.



PRECISAZIONI

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1974 al 11/07/2006	#per la quota di 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Floris	12/07/1974	888	604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari Cagliari	06/08/1974	14050	12168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Iglesias	25/07/1974	2699	154		
Dal 11/07/2006 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lamberto Corda	06/07/2006	17103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Iglesias	11/07/2006	29909	19906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 06/05/2009
Reg. gen. 13658 - Reg. part. 9669
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobile: fabbricato sito in Buggerru e distinto al N.C.E.U. al F. 14 M. 1046 sub. 4, categ. A/3
- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Immobile sito in Buggerru distinto al N.C.E.U. al F. 14 M. 1046 sub. 4

DESCRIZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGERRU (CI) - V. MONTE ROSMARINO N. 54/1

Trattasi di un immobile residenziale a schiera di proprietà , di due piani fuori terra, con accesso dalla via Monte Rosmarino n. 54/1 a Buggerru. L'immobile si trova in area completamente urbanizzata in prossimità del centro, nelle vicinanze sono presenti alcuni spazi utilizzabili come parcheggi.

Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A/3, cl 2 consistenza 3 vani e superficie catastale totale di 59 mq e 54 mq escluse le aree scoperte- rendita € 170,43. Via Monte Rosmarino 54/1 - piano T-1

CONFINI

L'immobile confina a est con la Via Monte Rosmarino, a nord con l'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 14 M. 1046 sub.1 con proprietà , a sud con l'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 14 M. 1046 sub.5 con proprietà .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile pavimentato	9,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	Terra
Veranda	5,05 mq	6,40 mq	0,95	6,08 mq	0,00 m	Terra



Bagno	3,50 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,75 m	terra
Disimpegno	2,55 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	2,75 m	terra
Camera	8,00 mq	9,90 mq	1,00	9,90 mq	2,75 m	terra
pranzo/soggiorno	18,10 mq	21,25 mq	1,00	21,25 mq	2,75 m	terra
Soffitta	23,85 mq	29,10 mq	0,33	9,60 mq	1,80 m	primo
Blacone	11,10 mq	29,10 mq	0,25	7,28 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				64,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale ed al porto. Le strade limitrofe sono urbanizzate e dotate dei servizi primari.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1046	4		A3	2	3	59	170,43	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si precisa che è pur vero della corretta corrispondenza ma, non si ha conformità con il progetto approvato a seguito della riduzione della superficie della camera da letto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1974 al 11/07/2006		Catasto Terreni Fg. 213, Part. 321



		Superficie (ha are ca) 4.10
Dal 06/07/2006 al 28/11/2006		Catasto Terreni Fg. 213, Part. 321 Qualità Terreno edificabile Superficie (ha are ca) 4.10
Dal 28/11/2006 al 19/01/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 59 Rendita € 170,43 Piano T-1

Con la variazione territoriale del 15/01/1960 n.2/2014 in atti dal 18/12/2014 L.R. N. 2

proveniente dal comune di Fluminimaggiore D639 l'Agenzia del Territorio ha modificato l'identificativo catastale del terreno precedentemente indicato al F. 203 particella 321 di 410 mq nell'identificativo F. 14 particella 1046 di 419 mq.

Attualmente l'immobile sito in Buggerru risulta censito nel Catasto Fabbricati al F. 14 M. 1046 sub. 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 170,43, via Monte Rosmarino n. 54/1 con Ditta

per la proprietà di 1000/1000 in virtù dicostituzione del 28/11/2006 n. 3936.1/2006 prot. n. CA0247793.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PUC si allegano gli articoli per l'immobile oggetto di perizia:

ART. 7 - LE ZONE C (ESPANSIONE RESIDENZIALE)

Le zone omogenee "C" sono quelle destinate all'espansione urbana.

Esse sono ben distinguibili in due differenti sotto zone:

- C1- si tratta degli ambiti individuati dalla previgente disciplina urbanistica che, assoggettati a pianificazione attuativa attraverso gli strumenti convenzionali, hanno avuto completa o parziale definizione anche dal punto di vista edificatorio.

omissis

ART. 8 - LE SOTTOZONE C1

Trattasi dei seguenti comparti d'espansione che, previsti nella previgente disciplina urbanistica comunale, attuatisi nell'iter progettuale e procedurale, hanno avviato e talora ultimato anche la fase edificatoria:

- P.P. SCUOLA DI MUSICA: approvato con D.A. 30/09/1985 n. 1288/U
- P.P. LUNGO LA PROVINCIALE: approvato con D.A. 30/09/1985 n. 1286/U
- omissis

Per tali aree il P.U.C. conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti.



La liceità dell'immobile è attestata dal rilascio della concessione n. 04 del 07/02/2008 in variante alla concessione edilizia n. 5 del 03/03/2004. Negli uffici del Comune di Buggerru è stata trovata la sola concessione n. 4 del 07/02/2008. Ovviamente la concessione in variante che autorizzava la "Modifica di un fabbricato urbano per civile abitazione" non poteva venire rilasciata se non vi era precedente una concessione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buggerru, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, si è riscontrato che l'immobile è stato ultimato a seguito della concessione edilizia n. 04 del 07.02.2008 della pratica edilizia n. 30 del 2007. La concessione edilizia n. 4 del 07.02.2008 è relativa alla modifica di un fabbricato urbano per civile abitazione relativo alla concessione edilizia n.5 del 03.03.2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato ed alla disamina della documentazione rilasciata dal Comune di Buggerru è stata accertata la non conformità tra l'immobile realizzato ed il progetto approvato che riguarda la diversa dimensione della camera da letto che risultata pari a 8 mq contro i 9,02 da progetto. Ricordando che la dimensione minima di una camera da letto deve essere pari o superiore a 9 mq, non risulta conforme nè al progetto approvato nè alle normative vigenti. L'abuso si potrebbe sanare mediante lo spostamento di circa 45 cm del muro interno verso il pranzo/soggiorno/cucina in modo tale da ampliare la camera da letto sino a 9 mq e quindi renderla conforme sia al progetto che alle normative vigenti.

Per sanare le opere difformi si potrebbero quantificare i costi nel modo seguente:

a) Pratica edilizia consistente in:

redazione della pratica edilizia - SCIA in sanatoria, redazione degli elaborati grafici e tecnici, oneri e diritti di rilascio sanatoria, compreso l'esecuzione dei lavori circa € 3.000,00

Gli impianti presenti sembrano essere a norma, ma non è stata riscontrata la certificazione degli stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso avviene dalla Via Monte Rosmarino (foto n. 1). La struttura portante è in muratura portante con solai in latero cemento così come il solaio di copertura, nel complesso la struttura non presenta lesioni o anomalie strutturali L'altezza del piano terra è di m. 2,75 e nella soffitta la media è di 1,70 m.



La copertura è stata realizzata con tegole in cotto, presumibilmente coibentate. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato finto cotto, così come nel cortile esterno e nei terrazzi. Gli infissi esterni sono in PVC color legno con vetrocamera. L'oscuramento è assicurato da persiane regolabili in PVC sempre di color legno, le porte interne in legno sono tamburate di discreta fattura. Non è presente l'impianto di condizionamento, ma sono presenti quello elettrico sottotraccia a 220 V e quello idrico con boiler per l'acqua calda sanitaria. Non si è riscontrata la presenza della certificazione di conformità degli impianti. L'immobile non è dotato di posto auto o dotazioni condominiali. L'appartamento si trova in uno stato di conservazione discreto anche in considerazione della recente realizzazione; infatti la variante alla concessione edilizia è del 07/02/2008. Nei muri di separazione del terrazzo della soffitta sono presenti alcune lesioni nelle quali si dovrebbe intervenire in tempi brevi. L'immobile ha le aperture secondo l'asse Est-Ovest e confina con gli appartamenti adiacenti sui lati Nord e Sud. Come si entra nell'appartamento si accede ad un disimpegno che consente l'accesso sulla sinistra ad una camera da letto singola (foto n. 2) e sulla destra al bagno (foto n. 9), proseguendo fritti si trova il soggiorno con l'angolo cottura attraverso il quale si arriva al balcone con vista sul Paese (foto n. 3-5). Nella foto n. 5 si nota la scala a chiocciola che consente l'accesso al piano primo dov'è presente una soffitta utilizzata come camera da letto ed un ampio terrazzo (foto n. 6-11).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 1 - Appartamento ubicato a Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Si precisa che "sembrerebbe" esserci una trattativa tra le parti consistente in una vendita parziale senza contratto preliminare o di vendita e/o una sua registrazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non ci sono vincoli o oneri

PATTI

Alla data del sopralluogo del 11/07/2014 non risultavano contratti di locazione in essere o registrati anche se l'immobile era nella disponibilità di una terza persona.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1985 al 15/06/1999		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	26/08/1985	34072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	20/09/1985	16725	12274
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Iglesias	10/09/1985	3986			
Dal 15/06/1999 al 17/03/2016		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Mario De Magistris	15/06/1999	79149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Iglesias	16/06/1999	17055	11370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Iglesias	05/07/1999	895			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291
Quota: 1/1
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.987,63

Trascrizioni

- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 13/02/2007
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 27/05/2013
Reg. gen. 13186 - Reg. part. 10349
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



DESCRIZIONE

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - CORSO GIORGIO AMENDOLA SNC

Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nell'area perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq escluse aree scoperte 95 mq rendita € 312,46. V. Giorgio Amendola snc piano T-1 .

CONFINI

L'immobile confina a sud con proprietà e con proprietà ; confina a est e a nord con proprietà e . A nord inoltre confina con proprietà .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	30,30 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	1
Ripostiglio esterno	0,90 mq	1,20 mq	0,45	0,54 mq	2,70 m	1
Camera-Studio	10,58 mq	13,35 mq	1,00	13,35 mq	2,70 m	1
Camera	9,98 mq	11,45 mq	1,00	11,45 mq	2,70 m	1
pranzo-soggiorno-cucina	36,50 mq	41,90 mq	1,00	41,90 mq	2,70 m	1
Bagno	6,11 mq	7,60 mq	1,00	7,60 mq	2,70 m	1
ingresso	9,99 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,70 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				88,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la cucina e la camera attigua sono state unite realizzando un unico ambiente.



CONDIZIONI

Nel complesso l'immobile si trova in discrete condizioni ed è immediatamente vivibile. L'accesso avviene dal Corso Amendola (foto n. 12) strada asfaltata e, nella parte terminale, sterrata. Dal piano terra, attraverso una scala interna con gradini rivestiti di granito si accede al primo piano dove si sviluppa interamente l'appartamento. Percorsa la scala si arriva ad un andito (foto n. 14-15-17) che disimpegna il bagno (foto n. 16), il pranzo soggiorno con cucina (foto n. 15-18-19), la camera da letto (foto n. 20-21) e lo studio (foto n. 22-23). Sempre dall'andito si accede al terrazzo (foto n. 24-25-26) con l'attiguo ripostiglio.

Gli infissi esterni sono di discreta fattura e non presentano segni di deterioramento particolari, così come gli infissi interni. I sanitari del bagno sono di discreta fattura e sono dotati di miscelatore per l'acqua. Uno scaldacqua elettrico garantisce la produzione dell'acqua calda, la doccia ad angolo con box in cristallo conferiscono una discreta qualità al tutto. Le pavimentazioni interne non presentano mattonelle di colore diverso e/o posa non a regola dell'arte. Nella terrazza esterna si notano alcune mattonelle di tonalità leggermente diversa e alcune fughe ampie che potrebbero far pensare ad una non corretta posa.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni per l'assenza della presenza di un condominio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	23	3537	3	1	A3	3	5,5	104	312,46	T-1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
123	3537						2 35				

Corrispondenza catastale

Tra lo stato rilevato e la rappresentazione catastale si evidenzia una trascurabile differenza inerente la demolizione del muro interno tra la cucina e la camera attigua realizzando un unico ambiente pranzo soggiorno cucina. Ai fini catastali sarebbe opportuno aggiornare la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1985 al 26/08/1997	per la quota di 1/2 e a per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 2753 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito agrario € 0,27
Dal 26/08/1985 al 26/08/1997	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 2752 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito agrario € 0,22
Dal 26/08/1997 al 15/06/1999	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3013 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.08 Reddito agrario € 0,20
Dal 26/08/1997 al 15/06/1999	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3011 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.15 Reddito agrario € 0,21
Dal 26/08/1997 al 26/08/1999	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3014 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.01 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/06/1999 al 30/05/2005	per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3014 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.01 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/06/1999 al 30/05/2005	per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3013 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.08 Reddito agrario € 0,20
Dal 15/06/1999 al 30/05/2005	per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3011 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.15 Reddito agrario € 0,21
Dal 30/05/2005 al 05/07/2005	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 3535 Categoria F1
Dal 30/05/2005 al 05/07/2005	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 3536 Categoria F1
Dal 30/05/2005 al 17/03/2016	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 Rendita € 312,46



In data 05/07/2005 è stato redatto il Tipo Mappale per l'accatastamento dell'immobile con prot. n. CA0163794. I dati catastali corrispondono con quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica dell'immobile è la B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti

criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.
- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico.

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

L'appartamento non è conforme alla concessione edilizia in sanatoria n. 04/2007 rilasciata in data 17/10/2007 relativa al protocollo n. 6115 del 10.11.2004 poichè è stato demolito il muro di separazione tra la cucina e l'attigua camera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non in risulta regola, ma gli abusi possono essere sanati ed i costi sono i seguenti:

a) Pratica edilizia consistente in:

compilazione SCIA in sanatoria, redazione degli elaborati grafici e tecnici, esecuzione e fine lavori, oneri e diritti di rilascio e sanatoria circa € 3.000,00

I costi vivi per realizzare il muro demolito si stimano in € 1000,00.

Gli altri impianti presenti sembrano essere a norma, ma non è stata riscontrata la certificazione.

Si precisa che esiste una porta interna di collegamento tra il garage e le scale di accesso al primo piano che non la si considera come abuso edilizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è realizzata in muratura portante in blocchi di laterizio cm 25x25x30 allettati su malta cementizia. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate, nel pranzo soggiorno il mobile dell'angolo cottura presenta il rivestimento solamente dietro, mentre, il bagno è rivestito sino a circa 2 metri di altezza. Le mattonelle sono in gres porcellanato come il battiscopa nei vari ambienti, gli infissi sono in alluminio bianco. Le scale di accesso al primo piano sono in granito. Gli impianti sono del tipo sottotraccia. Il parapetto del balcone presenta segni di umidità con distacco della tinta in vari punti. Il condizionamento degli ambienti viene svolto con delle pompe di calore a split, presenti in tutti gli ambiente ad eccezione del bagno e dell'andito. Nel pranzo/soggiorno sono presenti due pompe di calore. L'immobile non è dotato di posto auto. L'altezza interna è di circa 2,70 m (foto 12 - 34)

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 2 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc



TITOLARITÀ

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

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

(Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali per l'assenza della costituzione del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dal rogito notaio Carlo De Magistris rep. 79149 del 15/06/1999: che, a favore del terreno in oggetto ed a carico del terreno distinto in Catasto alla sezione A Foglio 23 mappale 22/o di proprietà , è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di 3 ml.

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1985 al 15/06/1999	, proprietario per 1/2;	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua	26/08/1985	34072	



	, proprietario per 1/2;	Marassi			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	20/09/1985	16725	12274
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	10/09/1985	3986	
Dal 15/06/1999 al 17/03/2016	per la quota di 1/1	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Mario De Magistris	15/06/1999	79149	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Iglesias	16/06/1999	17055	11370
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	05/07/1999	895	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291
Quota: 1/1
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 12.987,63



Trascrizioni

- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 13/02/2007
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 27/05/2013
Reg. gen. 13186 - Reg. part. 10349
Quota: 1/1
A favore di
Contro

DESCRIZIONE

BENE 3 - GARAGE UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - CORSO GIORGIO AMENDOLA SNC

Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nellazona perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizza e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria C/6, cl 2 consistenza 116, superficie catastale totale 116 mq rendita € 215,67,46. V. Giorgio Amendola snc piano T.

CONFINI

L'immobile confina a sud con proprietà e con proprietà ; confina a est e a nord con proprietà e . A nord inoltre confina con proprietà .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Autorimessa	106,07 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	0,00 m	T
Cortile	60,00 mq	62,00 mq	0,18	11,16 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				129,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

Al garage si acceda dal Corso Amendola attraverso una serranda in ferro manuale (foto nn. 28-29), risulta pavimentato con un battuto di cemento e coperto con un tessuto sintetico del tipo finta erba. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore bianco e sono in uno stato discreto. Il soffitto come le pareti non sono intonacati, l'impianto elettrico è esterno ed è realizzato entro canalette in pvc non idonee. Nel garage è stata realizzata una parete divisoria in legno che non viene considerata come abuso poiché la rimozione non comporta opere edili. Il garage è costituito dall'originale ampio ambiente il quale è stato ridotto con la realizzazione di una parete grossolana in legno oltre la porta in alluminio per l'accesso al cortile (foto n.30-33). Da questo secondo ambiente (foto n.33), sulla destra entrando troviamo un altro ambiente (foto n.334-35), anch'esso dotato di infissi in alluminio.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comune per l'assenza della presenza di un condominio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	3537	3	1	A3	3	5,5	104	312,46	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
123	3537						2 35				

Corrispondenza catastale



Vi è corrispondenza tra lo stato catastale e quello rilevato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/1985 al 26/08/1997	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 2752 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito agrario € 0,22
Dal 26/08/1985 al 26/08/1997	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 2753 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito agrario € 0,27
Dal 26/08/1997 al 15/06/1999	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3011 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.15 Reddito agrario € 0,21
Dal 26/08/1997 al 15/06/1999	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3013 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.08 Reddito agrario € 0,20
Dal 26/08/1997 al 26/08/1999	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3014 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.01 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/06/1999 al 30/05/2005	per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3011 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.15 Reddito agrario € 0,21
Dal 15/06/1999 al 30/05/2005	per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3013 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.08 Reddito agrario € 0,20
Dal 15/06/1999 al 30/05/2005	per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 3014 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.01 Reddito agrario € 0,01
Dal 30/05/2005 al 05/07/2005	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 3536 Categoria F1



Dal 30/05/2005 al 05/07/2005	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 3535 Categoria F1
Dal 30/05/2005 al 17/03/2016	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 Rendita € 312,46 Piano T-1

Vi è corrispondenza tra lo stato catastale e quello rilevato.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica dell'immobile è la B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti

criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.
- La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.
- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico.



Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale garage è conforme a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 01/2007 rilasciata in data 19/16/2007 relativa al protocollo n. 6115 del 10.11.2004. Si precisa che esiste una porta interna di collegamento tra il garage e le scale di accesso al primo piano che non la si considera come abuso edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che esiste una porta interna di collegamento tra il garage e le scale di accesso al primo piano che non la si considera come abuso edilizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è realizzata in muratura portante in blocchi di laterizio cm 25x25x30 allettati su malta cementizia. Le pareti interne laterali ed il soffitto non sono intonacati e/o tinteggiati, il pavimento non è pavimentato ma è coperto con un telo sintetico del tipo finto manto erboso. Gli infissi sono in alluminio con persiane sempre in alluminio, l'impianto idrico è composto da un unico rubinetto per il lavandino presente. L'impianto elettrico a 220 V è provvisorio ed è fissato alle murature grezze e non del tipo sottotraccia.

L'altezza interna è di circa 2,70 m. Vedasi foto 28-35

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 3 - Garage ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc

TITOLARITÀ

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



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

(Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 05/07/2014, al fine di prendere visione della consistenza fisica dell'immobile e dello stato dei luoghi si accertava che lo stesso risultava occupato dall'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali per l'assenza della costituzione del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dal rogito notaio Carlo De Magistris rep. 79149 del 15/06/1999: che, a favore del terreno in oggetto ed a carico del terreno distinto in Catasto alla sezione A Foglio 23 mappale 22/o di proprietà dei coniugi Marras, è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di 3 ml.

LOTTO 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1980 al 01/07/1981	, proprietario per 1/2 e	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	07/01/1980	7847	
		Trascrizione			



	per la quota di 1/2	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Iglesias	07/01/1980	2663	2164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Iglesias	23/01/1980	269		
Dal 01/07/1981 al 29/09/2004	per la quota di 1/1	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	01/07/1981	14794	2206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	17/07/1981	15547	12971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	14/07/1981	2366	
Dal 29/09/2004 al 17/03/2016	, proprietario per 1/1	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lamberto Corda	29/09/2004	11307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	29/09/2004	35509	24682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Terreno sito in agro di Fluminimaggiore distinto al C.T. al F. 307 M 256

DESCRIZIONE

BENE 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - LOC. ROIA SU FILIX

Trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 256 di 500 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi.

Ai fini della vendita, si consiglia di creare un unico lotto per i 3 terreni in vendita per massimizzare la volumetria realizzabile. Nello specifico realizzare un lotto complessivo tra i lotti n. 4, 5 e 6, nella presente relazione sono stati creati più lotti (ovvero i lotti n.4, n.5 e n.6) per facilitare la vendita.

CONFINI

Il terreno di proprietà per la quota di 1/1 di ovest col mappale 270 con proprietà mappale 434 con proprietà e con . Il terreno di forma trapezoidale confina a nord nord- , a nord nord-est con proprietà . A est col ognuno per la quota di 500/1000, a sud con la Via Ing. karlMarx.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

Il terreno è incolto e non ci sono fabbricati che insistono sullo stesso. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
307	256				Pascolo cespugliato	2	00.05.00	0,13	0,08	

Corrispondenza catastale

Attualmente non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale poichè, nella mappa catastale, è rappresentata una porzione di immobile di circa 1 mq che, alla data del sopralluogo non era presente. Esiste la corrispondenza tra la coltura catastale e quella reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1976 al 07/01/1980	per la quota 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 94 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12.24.20 Reddito agrario € 18,97
Dal 07/01/1980 al 01/07/1981	per la quota 1000/1000 E per la quota 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 144 ex 94, Sub. b Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito agrario € 0,77
Dal 01/07/1981 al 29/09/2004	per la quota 1/1	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 144, Sub. B Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito agrario € 0,77
Dal 29/09/2004 al 17/03/2016	per la quota 1/1	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 256 Qualità Pascolo cespugliato



		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito agrario € 0,08
--	--	---

I dati catastali corrispondono con quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

Non essendo presenti fabbricati o altre strutture si ritiene valida la conformità urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Alla data del sopralluogo del 05/07/2014 non erano presenti fabbricati, anche se dalla documentazione catastale risulta edificato un fabbricato di circa 1 mq, Nel complesso trattasi di un terreno ineditato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i valori vedasi il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Nelle svariate ricerche effettuate presso il Comune di Fluminimaggiore è emerso che il sig. _____ aveva presentato un progetto per la realizzazione di 4 fabbricati a schiera bifamiliari per i quali la pratica è stata archiviata per la mancata integrazione di alcuni documenti richiesti dal Comune di Fluminimaggiore. Nel caso fosse stata integrata la documentazione richiesta sarebbe stata possibile edificare 4 fabbricati indipendenti a schiera per un totale di circa 2060,96 mc di volumetria residenziale e 588,84 mc per servizi. Il progetto prevedeva la realizzazione degli immobili sui mappali 256, 270 e 272. Vedasi foto n. 36.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 4 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix

TITOLARITÀ

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

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



- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno risultava incolto, non recintato e non era presente alcun insediamento di varia natura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla data del sopralluogo 05/07/2014 non risultavano in essere servitù o usi civici.

LOTTO 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1980 al 08/09/2005	, proprietario per 1/2 e per la quota di 1/2	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	07/01/1980	7847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Iglesias	07/02/1980	2663	2164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Iglesias	23/01/1980	269		
Dal 08/09/2005 al 19/06/2015	,	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	proprietario per 1/1	Notaio Lamberto Corda	08/09/2005	14530	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	14/09/2005	32835	21943
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Terreno sito in agro di Fluminimaggiore distinto al C.T. al F. 307 M 272

DESCRIZIONE

BENE 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - LOC. ROIA SU FILIX

L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 272 di 172 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi.



Vedasi le note del bene n. 4.

CONFINI

Il terreno di proprietà per la quota di 1/1 di a nord nord-ovest col mappale 270 con proprietà est sud-est col mappale 434 con proprietà sud col mappale 256 con proprietà . Il terreno di forma pressochèrettangolare confina , a nord nord-est con la Via Antioco Lepori. A e con ognuno per la quota di 500/1000, a

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	172,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

Il terreno è incolto e non sono presenti nè fabbricati o strutture di qualsiasi genere.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
307	272				Pascolo cespugliato	2	00.01.72	0,04	0,03		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1980 al 06/06/1981	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 144 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito agrario € 0,77
Dal 06/06/1981 al 05/05/1991	quota 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 144



	e quota di 1/2	Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 45.00 Reddito agrario € 0,70
Dal 05/05/1991 al 01/12/1993	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 204 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 17.56 Reddito agrario € 0,27
Dal 01/12/1993 al 09/05/1996	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 238 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.56 Reddito agrario € 0,04
Dal 09/05/1996 al 08/09/2005	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 238 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.72 Reddito agrario € 0,03
Dal 08/09/2005 al 19/06/2014	quota 1/1	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 238 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.72 Reddito agrario € 0,03

I dati catastali corrispondono con quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Fluminimaggiore in data 30/06/2014 e rilasciato in data 10/07/2014. Successivamente al rilascio è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale il quale non ha modificato la zona urbanistica indicata nel certificato di destinazione urbanistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che i terreni distinti al Catasto Terreni alla sez. C Foglio 7 Mappali 256, 270 e 272 ricadono in zona C - di espansione residenziale, disciplinata dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio, denominato Sa Terra Sa Piedadi, approvato con atto di C.C. n. 20 del 13/02/1997, pubblicato sul Buras in data 17/04/1997, pubblicazione n. 17893, con tutte le prescrizioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione, nonché dell'art. 11 delle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione. Inoltre non sono stati emanati e/o trascritti provvedimenti di cui all'art. 30 c. 7 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano rilasciate concessioni edilizie o altri titoli abilitativi per questo bene.

Alla data del sopralluogo del 05/07/2014 i luoghi erano conformi per l'assenza di volumi.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i valori vedasi il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Nelle svariate ricerche effettuate presso il Comune di Fluminimaggiore è emerso che il sig. aveva presentato un progetto per la realizzazione di 4 fabbricati a schiera bifamiliari per i quali la pratica è stata archiviata per la mancata integrazione di alcuni documenti richiesti dal Comune di Fluminimaggiore. Nel caso fosse stata integrata la documentazione richiesta sarebbe stato possibile edificare 4 fabbricati indipendenti a schiera per un totale di circa 2060,96 mc di volumetria residenziale e 588,84 mc per servizi. Il progetto prevedeva la realizzazione degli immobili sui mappali 256, 270 e 272. Vedasi foto n. 36.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 5 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix

TITOLARITÀ

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti

diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non sono stati reperiti contratti di locazione ed il terreno non era utilizzato o coltivato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritte servitù.



LOTTO 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1980 al 08/09/2005	proprietario per 1/2 e	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	07/01/1980	7847	
		Trascrizione			
	per la quota di 1/2	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Iglesias	07/02/1980	2663	2164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2005 al 19/06/2015	proprietario per 1/1	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	08/09/2005	14530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	14/09/2005	32835	21943
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Terreno sito in agro di Fluminimaggiore distinto al C.T. al F. 307 M 270

DESCRIZIONE

BENE 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - LOC. ROIA SU FILIX

L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 270 di 1084 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcune villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi.

CONFINI

Il terreno confina a nord nord-est con la via Lepori, a est con la stessa proprietà, a sud est con la stessa proprietà. A sud-ovest con la Via Karl Marx e a nord nord-ovest con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1084,00 mq	1084,00 mq	1,00	1084,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1084,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1084,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

Il terreno è incolto e non insistono fabbricati sullo stesso.



PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
307	270				Pascolo cespugliato	2	00.10.84	0,28	0,17	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale poichè, dalle mappe catastali, risulta la presenza di un piccolo manufatto di circa 14 mq. Per la regolarizzazione della situazione bisognerebbe fare un'istanza di aggiornamento in catasto. La coltura catastale è conforme a quella reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1980 al 06/06/1981	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 144 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito agrario € 0,70
Dal 06/06/1981 al 05/05/1991	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 144 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 45.00 Reddito agrario € 0,70
Dal 05/05/1991 al 01/12/1993	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 204 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 17.56 Reddito agrario € 0,27
Dal 01/12/1993 al 09/05/1996	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 237 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15.30 Reddito agrario € 0,24
Dal 09/05/1996 al 08/09/2005	quota 1/2 e quota di 1/2	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 270 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 10.84



		Reddito agrario € 0,17
Dal 08/09/2005 al 19/06/2015	quota1/1	Catasto Terreni Fg. 307, Part. 270 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 10.84 Reddito agrario € 0,17

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Fluminimaggiore in data 30/06/2014 e rilasciato in data 10/07/2014. Successivamente al rilascio è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale, il quale non ha modificato la zona urbanistica indicata nel certificato di destinazione urbanistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che i terreni distinti al Catasto Terreni alla sez. C Foglio 7 Mappali 256, 270 e 272 ricadono in zona C - di espansione residenziale, disciplinata dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio, denominato Sa Terra Sa Piedadi, approvato con atto di C.C. n. 20 del 13/02/1997, pubblicato sul Buras in data 17/04/1997, pubblicazione n. 17893, con tutte le prescrizioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione, nonché dell'art. 11 delle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione. Inoltre non sono stati emanati e/o trascritti provvedimenti di cui all'art. 30 c. 7 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono state rilasciate autorizzazioni e/o concessioni edilizie per questo bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i valori vedasi edificatori vedasi il certificato di destinazione urbanistica allegato.

Nelle svariate ricerche effettuate presso il Comune di Fluminimaggiore è emerso che il sig. aveva presentato un progetto per la realizzazione di 4 fabbricati a schiera bifamiliari per i quali la pratica è stata archiviata per la mancata integrazione di alcuni documenti richiesti dal Comune di Fluminimaggiore. Nel caso fosse stata integrata la documentazione richiesta sarebbe stato possibile edificare 4 fabbricati indipendenti a schiera per un totale di circa 2060,96 mc di volumetria residenziale e 588,84 mc per servizi. Il progetto prevedeva la realizzazione degli immobili sui mappali 256, 270 e 272. Vedasi foto n. 36-37-38-39.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 6 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix



TITOLARITÀ

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti

diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritte servitù, ma a seguito del sopralluogo del 05/07/2014 si è riscontrata la presenza di una linea aerea palificata di alimentazione elettrica, che attraversa longitudinalmente il terreno tra la via Lepori e Karl Marx.

LOTTO 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate e a conferma dalla relazione notarile del Dott. Alberto Floris è risultato che:

Dalla consultazione catastale del Mod. 55, si rileva che il mappale 1584 risulta intestato dall'impianto dello schedario in ditta _____, a seguito di successione apertasi in data 20/08/1961 giusta denuncia n. 10 vol. 408 passa in ditta _____ per 1/3 ciascuno e successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Anni in data 07/08/19782 n. 4107 in ditta _____ per 2/3 e per 1/3.

L'unica successione trascritta in morte _____ è la denuncia n. 10 vol.408 sopra citata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1961 al 07/08/1972	per la quota 1/3, per la quota 1/3 per la quota 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	22/01/1996	1756	1356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	19/03/1993	10	408
Dal 07/08/1972 al 06/08/1993	per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Anni	07/08/1972	4107	2215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	25/08/1972	15153	12583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cagliari	16/08/1972	1488	
Dal 06/08/1993 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 - per la quota di 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Macciotta	06/08/1993	315664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	13/08/1993	19673	14019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	quota di 1/1	verbale di separazione consensuale beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Cagliari	11/11/2008	17668	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	05/02/2009	3496	2507
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Costituzione vincolo derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5044 - Reg. part. 3190
Quota: 1/1
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobile distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2.
- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 771
Importo: € 116.202,80
A favore di.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 46.481,12
Rogante: Notaio Paolo Macciotta
Data: 14/02/1995
N° repertorio: 322315
Note: Immobile distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2. - Annotata di erogazione a saldo in data 02.06.1995 ai nn. 14636/2857 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17380/3368 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17387/3375
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2292



Quota: 1/1

Importo: € 19.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di _____ per 1/1: perimmobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 15/04/2005

Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291

Quota: 1/1

Importo: € 19.000,00

A favore di

Contro ,

Formalità a carico della procedura

Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di _____ e _____ ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà _____ per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.

Trascrizioni

- verbale pignoramento

Trascritto a Cagliari il 13/02/2007

Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di _____ ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà _____ per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.

- Verbale pignoramento

Trascritto a Cagliari il 25/02/2013

Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072

A favore di

Contro

Note: Immobili di proprietà _____ per 1/1 - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 14 M.1046 sub. 4 cat. A/3 e - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 23 M.3537 sub. 3 cat. A/3 e Foglio 23 M.3537 sub. 5 cat. C/6 Immobili di proprietà _____ per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore C.T. Foglio 307 M.256, 270, 272 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà _____ per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584



sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U.
Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

• Verbale pignoramento

Trascritto a Cagliari il 27/05/2013

Reg. gen. 13186 - Reg. part. 10349

A favore di

Contro

Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23
M.3537 sub. 3 cat.A/3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.3537 sub. 5 cat. C/6
- Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 14 M.1046 sub. 4 cat. A/3

DESCRIZIONE

BENE 7 - NEGOZIO UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - V. VITTORIO EMANUELE N. 411

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di per la quota di 1/1. Consiste in un negozio facente parte del maggior fabbricato a due piani composto due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il contesto del fabbricato è un'area completamente urbanizzata e dotata di servizi quasi al centro del Paese.

Il negozio, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele (coincidente con la S.S.126), strada principale del paese che lo attraversa longitudinalmente. Sulla Via Vittorio Emanuele sono concentrate le principali attività commerciali del Paese così come un distributore di carburanti e altri servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria C/1, cl 6 consistenza catastale 171 mq rendita € 2817,22.

CONFINI

IL bene confina a sudovest con la via Vittorio Emanuele (S.S.126), a ovest con proprietà e
, a nord con proprietà e proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	162,42 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	3,75 m	T
Cortile	29,40 mq	29,40 mq	0,18	5,29 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,29 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PARTI COMUNI

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	23	1584	3	1	C1	6	171	189	2817,22	Terra		

Corrispondenza catastale

E' stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi alla data sopralluogo del 05/07/2014 e la planimetria catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1988	e di 1/3 per la quota di 2/3 per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Zc. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/12/1988 al 06/08/1993	e di 1/3 per la quota di 2/3 per la quota	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 138 Rendita € 256,58 Piano T
Dal 06/08/1993 al 24/11/2005	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 171 Rendita € 256,58 Piano T
Dal 24/11/2005 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 138 Superficie catastale 138 Rendita € 2.817,22 Piano T



Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 171 Superficie catastale 189 Rendita € 2.817,22 Piano T
------------------------------	------------------------	---

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

ART.17 – ZONA “B” – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

ART.17.1.SOTTOZONA “B2” – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).

NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l’equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.



Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.

La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.



Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.
- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione



con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che le circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è regolare secondo la normativa vigente a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 44 del 21/07/2008 relativo al progetto di divisione e modifica interna di un fabbricato urbano ad uso residenziale e commerciale, ubicato in via Vittorio Emanuele al n. 411-413



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la rispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In seguito al sopralluogo del 05/07/2014 si è accertato che la struttura del fabbricato è realizzata con elementi portanti in calcestruzzo mediante travi e pilastri con muratura portante di completamento. L'accesso avviene dalla via Vittorio Emanuele dai nn. 411 e 411/a (foto n. 40), all'interno le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Nel negozio è presente un piccolo bagno cieco (foto n. 41), attualmente utilizzato come magazzino e pieno di scatoloni, ed un ripostiglio cieco (foto n. 45). L'altezza interna del locale è di circa 3,75 m, quella del ripostiglio di circa 2,0 m e quella media del bagno è 1,30. Il negozio, oltre a ricevere la luce dal fronte strada ha due ampie finestre sopra i muri del ripostiglio che gli consentono di avere una luce diretta su tutta l'area di vendita (foto n. 44). Gli infissi esterni sono in alluminio bianco e la porta del bagno è in legno tamburato. Di fronte al negozio vi è un cortile di pertinenza di circa 29,40 mq. Il negozio si sviluppa secondo l'asse sudovest - nordovest con l'accesso a sudovest, l'area frontale, prospiciente la V. Vittorio Emanuele coincidente con la SS 126 dovrebbe essere adibita a parcheggio poichè è l'unico spazio disponibile per i clienti. La pavimentazione è in gres porcellanato di buona fattura senza segni evidenti di rottura o distacco delle mattonelle. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 Volt senza ulteriori impianti. Nel complesso al struttura si presenta in discrete condizioni anche in considerazione dell'ultima pratica edilizia con rilascio di concessione edilizia del luglio 2008.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 7 - Negozio ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)



Omissis

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come precedentemente indicato non sono stati reperiti contratti di locazione per l'immobile inoltre, tale fatto, è emerso anche in sede di sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo del 05/07/2014, risultava occupato da una terza persona che svolgeva un'attività commerciale al dattaglio di prodotti orientali. Dalle ricerche svolte presso la coservatoria dei RR.II non è stato riscontrato nessun contratto di affitto registrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato

LOTTO 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate e a conferma dalla relazione notarile del Dott. Alberto Floris è risultato che:

Dalla consultazione catastale del Mod. 55, si rileva che il mappale 1584 risulta intestato dall'impianto dello schedario in ditta _____, a seguito di successione apertasi in data 20/08/1961 giusta denuncia n. 10 vol. 408 passa in ditta _____ per 1/3 ciascuno e successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Anni in data 07/08/19782 n. 4107 in ditta _____ per 2/3 e _____ per 1/3.

L'unica successione trascritta in morte _____ è la denuncia n. 10 vol.408 sopra citata.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1961 al 07/08/1972	per la quota 1/3 per la quota 1/3 per la quota 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	22/01/1996	1756	1356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	19/03/1993	10	408
Dal 07/08/1972 al 06/08/1993	per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Anni	07/08/1972	4107	2215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	25/08/1972	15153	12583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cagliari	16/08/1972	1488	
Dal 06/08/1993 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 - per la quota di 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Macciotta	06/08/1993	315664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	13/08/1993	19673	14019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	verbale di separazione consensuale beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Cagliari	11/11/2008	17668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
UR Cagliari	05/02/2009	3496	2507		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5044 - Reg. part. 3190
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2.
- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 771
Importo: € 116.202,80
A favore di .
Contro
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2. - Annotata di erogazione a saldo in data 02.06.1995 ai nn. 14636/2857 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17380/3368 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17387/3375
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2292
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di per 1/1: per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291



Importo: € 19.000,00

A favore di

Contro ,

Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.

- Ipoteca in rinnovazione derivante da garanzia mutuo

Iscritto a Cagliari il 13/02/2015

Reg. gen. 4552 - Reg. part. 394

Quota: 1/1

Importo: € 46.481,12

A favore di .

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore

N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub.

4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà

per 1/ per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8

Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23

M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

Trascrizioni

- verbale pignoramento

Trascritto a Cagliari il 13/02/2007

Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216

A favore di

Contro

Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.

- Verbale pignoramento

Trascritto a Cagliari il 25/02/2013

Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio

14 M.1046 sub. 4 cat. A/3 e - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 23 M.3537 sub. 3 cat. A/3 e

Foglio 23 M.3537 sub. 5 cat. C/6 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di

Fluminimaggiore

C.T. Foglio 307 M.256, 270, 272 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3

- Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore



N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà per 1/2 per 1/2
 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà
 per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5
 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

DESCRIZIONE

BENE 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - V. VITTORIO EMANUELE N. 413

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo realizzato in area completamente urbanizzata e dotata di servizi.

L'appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 4, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 4 vani consistenza catastale 71 mq rendita € 227,24.

CONFINI

IL bene confina a sudovest con la via Vittorio Emanuele (S.S.126), e a nord con proprietà e proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
disimpegno	5,76 mq	6,20 mq	1,00	6,20 mq	3,10 m	1
camera matrimoniale	16,81 mq	19,20 mq	1,00	19,20 mq	3,10 m	1
camera singola	9,11 mq	10,35 mq	1,00	10,35 mq	3,10 m	1
cucina-pranzo soggiorno	18,85 mq	21,50 mq	1,00	21,50 mq	3,10 m	1
bagno	8,78 mq	9,80 mq	1,00	9,80 mq	3,10 m	1
balcone	10,29 mq	12,30 mq	0,40	4,92 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ma non costituito, avente come parti comuni con altre unità immobiliari il vano scala ed il cortile antistante l'ingresso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1584	3	1	C1	6	172	189	2817,22	Terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1988	per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/12/1988 al 06/08/1993	per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1--2
Dal 06/08/1993 al 29/08/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1-2
Dal 29/08/2008 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 per la	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 71 Rendita € 227,24 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA



ART.17 – ZONA “B” – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

ART.17.1.SOTTOZONA “B2” – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).

NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta



finestra che ne da accesso.

La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.

- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.

- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.

- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici



esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.
- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che le circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura



e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è regolare secondo la normativa vigente a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 44 del 21/07/2008 relativo al progetto di divisione e modifica interna di un fabbricato urbano ad uso residenziale e commerciale, ubicato in via Vittorio Emanuele al n. 411-413

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In seguito al sopralluogo del 05/07/2014 si è verificato che l'accesso all'appartamento pignorato si accede attraverso dalla via Vittorio Emanuele dal civico 413. Si rammenta che la Via Vittorio Emanuele è altrimenti chiamata SS. 126, strada che attraversa longitudinalmente tutto il paese. Attraversato un piccolo spiazzo/cortile si accede al portone in legno del vano scala (foto n. 46). Percorrendo le due rampe di scale (foto n. 70-71) in granito si accede al pianerottolo del primo piano nel quale sono presenti i due portoni in legno massello degli appartamenti. Attraversato il portone si accede all'ingresso che disimpegna tutti gli ambienti ad iniziare da una prima camera da letto a destra /foto n.47-48). La camera si affaccia sul balcone, comune con la cucina e l'altra camera da letto, prospiciente la via Vittorio Emanuele. L'infisso è in legno con oscuramento del tipo a serranda manuale. In una parete sono presenti dei segni di distacco della tinta che, a detta dell'esecutato, derivava da infiltrazioni ormai sanate. Il condizionamento della camera è assicurato da una pompa di calore a split a parete. Una seconda camera da letto si affaccia anch'essa sul balcone con infissi sempre in legno. A seguire il pranzo soggiorno con angolo cottura (foto 53-56) ha accesso diretto al balcone, l'illuminazione è garantita da una grande finestra e da una portafinestra entrambe in legno datate di serranda manuale. L'angolo cottura è rivestito con mattonelle di gres porcellanato sino ad 'altezza di circa 1,70. Il bagno (foto n. 51-52) è l'ultimo vano disimpegnato dall'ingresso. Il rivestimento, sino ad un'altezza di circa 2 m, è sempre in gres porcellanato di due colori/fantasie. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico che alimenta un collettore di distribuzione sia dell'acqua calda che fredda posizionato sotto la finestra. La pavimentazione è realizzata con posa a 45 gradi con due colori. La pavimentazione dell'ingresso e della cucina sono realizzate in granito a differenza di quelle delle altre camere in gres porcellano con disegni anni '70, il balcone è in gres porcellanato con tipologia attuale. Sia il pranzo- soggiorno che la camera da letto attigua sono dotati di pompa di calore a split.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 8 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413

TITOLARITÀ

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti

diritti:

- (Proprietà 1/1)

Omissis

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dal sig. _____ e non erano evidenti segni della presenza di altri occupanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non essendo stato costituito il condominio non è possibile determinare le spese condominiali che, comunque, riguarderebbero le spese per la gestione dell'illuminazione e pulizia delle scale.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo del 11/08/2015, risultava occupato dal sig. _____. Non sono stati reperiti contratti di locazione riguardanti l'immobile suddetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato

LOTTO 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate e a conferma dalla relazione notarile del Dott. Alberto Floris è risultato che:

Dalla consultazione catastale del Mod. 55, si rileva che il mappale 1584 risulta intestato dall'impianto dello schedario in ditta _____, a seguito di successione apertasi in data 20/08/1961 giusta denuncia n. 10 vol. 408 passa in ditta _____ per 1/3 ciascuno e successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Anni in data 07/08/19782 n. 4107 in ditta _____ per 2/3 e _____ per 1/3.

L'unica successione trascritta in morte Zucca Maria è la denuncia n. 10 vol.408 sopra citata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1961 al 07/08/1972	per la quota 1/3, ## per la quota 1/3, per la	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1961		



	quota 1/3	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	22/01/1996	1756	1356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	19/03/1993	10	408
Dal 07/08/1972 al 06/08/1993	per la quota di 1/3 e ## per la quota di 1/3.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Anni	07/08/1972	4107	2215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	25/08/1972	15153	12583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cagliari	16/08/1972	1488	
		Dal 06/08/1993 al 11/11/2008	per la per la quota di 1/2	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Paolo Macciotta	06/08/1993			315664	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
UR Cagliari	13/08/1993			19673	14019
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1 -	verbale di separazione consensuale beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Cagliari	11/11/2008	17668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	05/02/2009	3496	2507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5044 - Reg. part. 3190
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Note: Proprietà ciascuno per 1/2. Immobile distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2.
- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 771
Importo: € 116.202,80
A favore di
Contro
Note: Immobile distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2. - Annotata di erogazione a saldo in data 02.06.1995 ai nn. 14636/2857 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17380/3368 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17387/3375
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2292
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di per 1/1: per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.



Trascrizioni

- verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 13/02/2007
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216
A favore di
Contro ,
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.
- Verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
A favore di
Contro
Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 14 M.1046 sub. 4 cat. A/3 e - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 23 M.3537 sub. 3 cat. A/3 e Foglio 23 M.3537 sub. 5 cat. C/6 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore
C.T. Foglio 307 M.256, 270, 272 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7
- Ipoteca in rinnovazione
Trascritto a Cagliari il 13/02/2015
Reg. gen. 4552 - Reg. part. 394
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

DESCRIZIONE



BENE 9 - MAGAZZINO UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - V. VITTORIO EMANUELE N. 413

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1).
Consiste in un magazzino facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo.

Il magazzino, strutturato come appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 6, zona censuaria 1 - Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 55 mq e superficie catastale 73 mq rendita € 176,11 Via Vittorio Emanuele n. 413 2 p.

CONFINI

IL bene confina a sudovest con la via Vittorio Emanuele (S.S.126), e a nord con proprietà _____ o e proprietà _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
disimpegno 1	2,97 mq	3,53 mq	0,33	1,16 mq	0,00 m	2
sgombero	7,38 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	2
disimpegno 2	1,30 mq	1,70 mq	0,33	0,56 mq	0,00 m	2
deposito	14,32 mq	19,95 mq	0,33	6,58 mq	0,00 m	2
bagno	7,39 mq	10,25 mq	0,33	3,38 mq	0,00 m	2
magazzino	17,27 mq	26,05 mq	0,33	8,60 mq	0,00 m	2
balcone	10,85 mq	12,60 mq	0,40	5,04 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				28,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ma non costituito, avente come parti comuni con altre unità immobiliari il vano scala ed il cortile antistante l'ingresso.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1584	3	1	C1	6	172	189	2817,22	Terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1988	per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/12/1988 al 06/08/1993	per la quota di 2/3 e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1--2
Dal 06/08/1993 al 29/08/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1-2
Dal 29/08/2008 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 71 Rendita € 227,24 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

ART.17 – ZONA “B” – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.



ART.17.1.SOTTOZONE "B2" – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).

NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozone "B2" le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona "B2" è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona "B2" sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.

La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali



colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.

- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.

- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.

- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.



Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.
- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che le circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere



riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è regolare secondo la normativa vigente a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 44 del 21/07/2008 relativo al progetto di divisione e modifica interna di un fabbricato urbano ad uso residenziale e commerciale, ubicato in via Vittorio Emanuele al n. 411-413

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al magazzino ubicato al 2° piano della V. Vittorio Emanuele n. 413 si accede dal vano scala condominiale avente i gradini in granito. Sul pianerottolo ci sono le due porte di ingresso blindata dei due magazzini di piano. Il primo disimpegno consente l'accesso al "locale di sgombero" (foto n. 66 e67) dotata di vasistas a doppio vetro posizionata sul tetto inclinato. Successivamente si accede al



"magazzino" (foto n. 64 bis) che attraverso la porta finestra consente (foto n. 62 bis) l'accesso al balcone comune col "deposito". Un secondo andito disimpegna il bagno (foto n. 63 bis) ed il "deposito" (foto n. 65 bis). Il bagno dispone di tutti i sanitari ed il rivestimento a tutt'altezza conferisce una buona fattura dello stesso. Tutti gli ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, gli impianti sono sottotraccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno in uno stato precario (foto n. 62 bis) necessitano di manutenzione. L'altezza media è di circa 2 m. Il piccolo balcone (foto n. 60/65) permette di sfruttare meglio il poco spazio interno disponibile. Si precisa che l'immobile ha destinazione magazzino e non residenziale per cui l'uso residenziale non è concesso.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 9 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413

TITOLARITÀ

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

L'immobile viene posto in vendita per i

seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Omissis.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato nato a FLUMINIMAGGIORE il 08/10/1958
residente in Fluminimaggiore n. 413.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non essendo stato costituito un condominio non è possibile determinare le spese condominiali che, comunque, riguarderebbero le spese per la gestione dell'illuminazione e pulizia delle scale.

PATTI



L'immobile alla data del sopralluogo del 11/08/2015, risultava occupato dal sig. . Non sono stati reperiti contratti di locazione riguardanti l'immobile suddetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato

LOTTO 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate e a conferma dalla relazione notarile del Dott. Alberto Floris è risultato che:

Dalla consultazione catastale del Mod. 55, si rileva che il mappale 1584 risulta intestato dall'impianto dello schedario in ditta , a seguito di successione apertasi in data 20/08/1961 giusta denuncia n. 10 vol. 408 passa in ditta e per 1/3 ciascuno e successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Anni in data 07/08/19782 n. 4107 in ditta per 2/3 e per 1/3.

L'unica successione trascritta in morte Zucca Maria è la denuncia n. 10 vol.408 sopra citata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1961 al 07/08/1972	per la quota 1/3, ## per la quota 1/3, ## per la quota 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	22/01/1996	1756	1356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Iglesias	19/03/1993	10	408		
Dal 07/08/1972 al 06/08/1993	per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Anni	07/08/1972	4107	2215
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		UR Cagliari	25/08/1972	15153	12583
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cagliari	16/08/1972	1488	
Dal 06/08/1993 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 - per la quota di 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Macciotta	06/08/1993	315664	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	13/08/1993	19673	14019
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	verbale di separazione consensuale beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Cagliari	11/11/2008	17668	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	05/02/2009	3496	2507
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5044 - Reg. part. 3190
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
N° repertorio: 51
N° raccolta: 5933
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile in comune Fluminimaggiore distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2
- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 771
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Note: Proprietà e per 1/2. Immobile in comune Fluminimaggiore distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2. - Annotata di erogazione a saldo in data 02.06.1995 ai nn. 14636/2857 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17380/3368 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17387/3375
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2292
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di per 1/1: per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 13/02/2015
Reg. gen. 4552 - Reg. part. 394
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà



per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23
M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore
N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

Trascrizioni

- verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 13/02/2007
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216
A favore di
Contro
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.
- Verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
A favore di
Contro
Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 14 M.1046 sub. 4 cat. A/3 e - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 23 M.3537 sub. 3 cat. A/3 e Foglio 23 M.3537 sub. 5 cat. C/6 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore
C.T. Foglio 307 M.256, 270, 272 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

DESCRIZIONE

BENE 11 - APPARTAMENTO UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - V. VITTORIO EMANUELE N. 413

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo.

L'appartamento, situato in prossimità dell'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. L'immobile si trova in area dotata di vari servizi e che comunque sono a distanza pedonale.



Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza catastale 5 vani - superficie catastale totale 85 mq e 71 mq escluse aree scoperte - rendita € 284,05.

CONFINI

Il bene confina a sudovest con proprietà , a nord con proprietà e proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	3,88 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	3,10 m	1
cucina-pranzo soggiorno	26,99 mq	30,35 mq	1,00	30,35 mq	3,10 m	1
lavatoio	3,12 mq	3,60 mq	1,00	3,60 mq	3,10 m	1
disimpegno	5,88 mq	6,40 mq	1,00	6,40 mq	3,10 m	1
camera singola	10,83 mq	11,90 mq	1,00	11,90 mq	3,10 m	1
camera singola 2	10,40 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	3,10 m	1
bagno	4,81 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	3,10 m	1
Terrazza 1	24,30 mq	29,80 mq	0,25	7,45 mq	0,00 m	1
Terrazza	7,57 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				84,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ma non costituito, avente come parti comuni con altre unità immobiliari il vano scala ed il cortile antistante l'ingresso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	23	1584	5	1	A3	3	5	85	284,05	1		



Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo del 05/07/2014 si è verificata la corrispondenza tra la situazione attuale e quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1988	per la quota di 2/3e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Zc. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/12/1988 al 06/08/1993	per la quota di 2/3e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1--2
Dal 06/08/1993 al 29/08/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1-2
Dal 29/08/2008 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano 1
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 85 Rendita € 284,05 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

ART.17 - ZONA "B" - completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

ART.17.1.SOTTOZONE "B2" - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).



NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici delle sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.

La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione



di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.

- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.

- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.

- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si



estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.
- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che le circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione



così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è regolare secondo la normativa vigente a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 44 del 21/07/2008 relativo al progetto di divisione e modifica interna di un fabbricato urbano ad uso residenziale e commerciale, ubicato in via Vittorio Emanuele al n. 411-413

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato in Fluminimaggiore lungo la via Vittorio Emanuele n. 413 al primo piano. L'accesso avviene unicamente attraverso le scale condominiali con gradini in granito (foto n. 10-69- 70-71). Nel pianerottolo del primo piano si trovano i portoni dell'appartamento del Signor _____ e quello della signora _____. Quello in oggetto è a due ante in legno massello



(foto n. 74) che immette nell'ingresso che disimpegna un piccolo servizio (foto n. 81), la cucina (foto n. 89-90-91) la quale si affaccia su una terrazza ed infine la zona notte (foto n. 79-80). Tutti gli infissi esterni sono in legno massello con vetrocamera di discreta fattura, ma necessitano di manutenzione per evitare che il legno ormai secco si fessuri. Quelli interni di scarsa fattura sono installati in modo incompleto e privi del coprifilo o come in cucina manca la porta. Nella cucina come negli anditi e nel servizio la pavimentazione è in granito, mentre nei restanti ambienti è in gres porcellanato di varia natura. Nella cucina troviamo un ampio camino per il riscaldamento. Attraverso la porta vetrata scorrevole del pranzo-soggiorno-cucina si accede alla terrazza a livello dove è presente un altro forno. Un lavello ed un piccolo ripostiglio completano la dotazione della terrazza; a ridosso della terrazza principale vi è un'altra terrazza più piccola ad una quota inferiore alla quale, momentaneamente, non si può accedere per mancanza della scala. La separazione tra le due terrazze è garantita da una ringhiera in ferro. Il muro di recinzione con i vicini presenta notevoli tracce di umidità con parziale distacco della vernice. Nel pranzo soggiorno è situata la cucina, gli impianti elettrico ed idraulico sono del tipo sottotraccia. Dal disimpegno della zona notte (foto n. 80) si accede ad una prima camera da letto (foto n. 75), all'attiguo bagno (foto n. 76) e ala restante camera da letto (foto n. 77-78-79-82). Da quest'ultima camera da letto e dal bagno si vede il cavedio di proprietà esclusiva _____, ma gravato di servitù di veduta a favore dei subalterni 4 e 6 di esclusiva proprietà di _____ sul quale si affaccia ed ha accesso il servizio prima citato.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 11 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413

TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)

Omissis

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutat



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non essendo stato costituito un condominio non è possibile determinare le spese condominiali che, comunque, riguarderebbero le spese per la gestione dell'illuminazione e pulizia delle scale.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo del 05/07/2014, risultava occupato da . Non sono stati reperiti contratti di locazione riguardanti l'immobile suddetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato

LOTTO 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate e a conferma dalla relazione notarile del Dott. Alberto Floris è risultato che:

Dalla consultazione catastale del Mod. 55, si rileva che il mappale 1584 risulta intestato dall'impianto dello schedario in ditta , a seguito di successione apertasi in data 20/08/1961 giusta denuncia n. 10 vol. 408 passa in ditta , e per 1/3 ciascuno e successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Anni in data 07/08/19782 n. 4107 in ditta per 2/3 e per 1/3.

L'unica successione trascritta in morte è la denuncia n. 10 vol.408 sopra citata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1961 al 07/08/1972	per la quota 1/3, per la quota 1/3 per la quota 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	22/01/1996	1756	1356
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Iglesias	19/03/1993	10	408
Dal 07/08/1972 al 06/08/1993	per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Anni	07/08/1972	4107	2215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	25/08/1972	15153	12583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cagliari	16/08/1972	1488	
Dal 06/08/1993 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 - per la quota di 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Macciotta	06/08/1993	315664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	13/08/1993	19673	14019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1 -	verbale di separazione consensuale beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Cagliari	11/11/2008	17668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	05/02/2009	3496	2507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- costituzione vincolo derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5044 - Reg. part. 3190
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile in comune
Fluminimaggiore distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2
- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 771
Importo: € 116.202,80
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile in comune
Fluminimaggiore distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2. - Annotata di erogazione a saldo in data 02.06.1995 ai nn. 14636/2857 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17380/3368 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17387/3375
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2292
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di per 1/1: per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e



- 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 13/02/2015
Reg. gen. 4552 - Reg. part. 394
Quota: 1/1
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore
N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

Trascrizioni

- verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 13/02/2007
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di e ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.
- Verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 25/02/2013
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4072
A favore di
Contro ,
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 14 M.1046 sub. 4 cat. A/3 e - Comune di Buggerru N.C.E.U. Foglio 23 M.3537 sub. 3 cat. A/3 e Foglio 23 M.3537 sub. 5 cat. C/6 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore
C.T. Foglio 307 M.256, 270, 272 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà per 1/2 per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7



DESCRIZIONE

BENE 12 - MAGAZZINO UBICATO A FLUMINIMAGGIORE (CI) - V. VITTORIO EMANUELE N. 413

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Il bene è situato lungo la Via Vittorio Emanuele n. 412 coincidente con la SS 126, strada che attraversa longitudinalmente il paese. Pur trovandosi in prossimità del Paese da dalla parte di Buggerru e Arbus, si trova in una zona relativamente centrale con la maggior parte dei servizi a distanza pedonale. Nella Via Vittorio Emanuele, strada asfaltata e completamente urbanizzata si sviluppano le principali attività del Paese. In prossimità sono presenti dei parcheggi utilizzabili per svolgere attività collegate al bene

Il bene oggetto pignorato consiste in un magazzino posto al secondo piano facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo compreso quello oggetto della descrizione.

L'accesso al magazzino avviene attraverso il vano scala condominiale che si affaccia direttamente sulla Via Vittorio Emanuele tramite un'area in battuto di cemento.

Il bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 7, zona censuaria 1- Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 53 mq e superficie catastale 74 mq rendita € 169,71.

CONFINI

Il bene confina a sudovest con proprietà _____, e a nord con proprietà _____ e proprietà _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	22,04 mq	31,30 mq	0,33	10,33 mq	0,00 m	2
Terrazza	6,35 mq	8,65 mq	0,40	3,46 mq	0,00 m	2
disimpegno	2,41 mq	2,80 mq	0,33	0,92 mq	0,00 m	2
deposito	14,80 mq	20,57 mq	0,33	6,79 mq	0,00 m	2
bagno	5,01 mq	5,60 mq	0,33	1,85 mq	0,00 m	2
sgombero	8,92 mq	10,13 mq	0,33	3,34 mq	0,00 m	2
balcone	10,85 mq	8,65 mq	0,25	2,16 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				28,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,85 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, ma non costituito, avente come parti comuni con altre unità immobiliari il vano scala ed il cortile antistante l'ingresso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	23	1584	7	1	C2	6	53	74	169,71	2		

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo del 05/07/2014 è stata accettata la corrispondenza tra lo stato di fatto e quello della planimetria catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1988	per la quota di 2/3e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/12/1988 al 06/08/1993	per la quota di 2/3e per la quota di 1/3	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1--2
Dal 06/08/1993 al 29/08/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1-2
Dal 29/08/2008 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 227,24 Piano 1
Dal 11/11/2008 al 19/06/2015	per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4



		Superficie catastale 71 Rendita € 227,24 Piano 1
--	--	--

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

ART.17 – ZONA “B” – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

ART.17.1.SOTTOZONA “B2” – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).

NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l’equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici della sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell’ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti



criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.

La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici:

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e



comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:

- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.

- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che le circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la



distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è regolare secondo la normativa vigente a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 44 del 21/07/2008 relativo al progetto di divisione e modifica interna di un fabbricato urbano ad uso residenziale e commerciale, ubicato in via Vittorio Emanuele al n. 411-413

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato modificato a seguito del rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 44 del 21/07/2008 dalla quale è possibile avere un'idea dell'età delle opere. Il magazzino, così come indicato nel progetto approvato, nella realtà è strutturato come un appartamento, infatti è stato realizzato un angolo cottura. L'accesso al magazzino avviene percorrendo le 4 rampe di scale che lo separano dalla Via Vittorio Emanuele ed oltrepassando la porta blindata (foto n. 72-73) sino al locale magazzino ovvero al pranzo-soggiorno con angolo cottura (foto n. 101-102-103-104-105). Nel salone è presente un camino per il riscaldamento che può essere gestito anche dalla pompa di calore a split nella parete prospiciente la porta per la veranda. Il salone ha il soffitto inclinato con altezza media di circa 2 metri. La finestra e la porta finestra garantiscono l'illuminazione ed il ricambio d'aria per il locale, la porta consente l'accesso alla piccola veranda (foto n. 99-100) dotata di ringhiera in ferro. Dal salone/magazzino si accede al piccolo disimpegno che consente l'accesso alla prima camera/deposito (foto n. 93-94-95), alla seconda camera/sgombero (foto n. 97-98) ed al bagno (foto n. 95). La prima camera è dotata di pompa di calore a split per il condizionamento dell'ambiente, una finestra consente l'illuminazione natura e il ricambio d'aria. Il bagno dotato di tutti i sanitari, è rivestito a tutt'altezza con due fasce di colore diverso, la finestra in legno prospiciente il cavedio garantisce la circolazione dell'aria. Il locale di sgombero/seconda camera è l'ultimo ambiente di questo "magazzino", anch'esso dotato di pompa di calore a split e di finestra in legno prospiciente il cavedio interno. La pavimentazione in gres porcellanato è uguale in tutti gli ambienti, le pareti sono tutte intonacate a civile e tinteggiate, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V e quello idraulico è dotato di collettore di smistamento. L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo boiler elettrico posizionato nel bagno. Il tetto a falde inclinate è finito con tegole marsigliesi e risulta posto l'isolamento termico a riduzione delle perdite di calore. Il tetto presenta alcuni segni di infiltrazioni e un inizio parziale di intonaco

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene 12 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413

TITOLARITÀ

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



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

- (Proprietà 1/1)

Omissis

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutat

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non essendo stato costituito un condominio non è possibile determinare le spese condominiali che, comunque, riguarderebbero le spese per la gestione dell'illuminazione e pulizia delle scale.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo del 05/07/2014, risultava occupato da . Non sono stati reperiti contratti di locazione riguardanti l'immobile suddetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato

BENI NON LOTTIZZATI

- Bene 10 - Ente comune ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate e a conferma dalla relazione notarile del Dott. Alberto Floris è risultato che:

Dalla consultazione catastale del Mod. 55, si rileva che il mappale 1584 risulta intestato dall'impianto dello schedario in ditta Zucca Maria, a seguito di successione apertasi in data 20/08/1961 giusta denuncia n. 10 vol. 408 passa in ditta , e per 1/3 ciascuno e



successivamente con atto di compravendita a rogito Notaio Anni in data 07/08/19782 n. 4107 in ditta per 2/3 e per 1/3.

L'unica successione trascritta in morte

è la denuncia n. 10 vol.408 sopra citata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/08/1961 al 07/08/1972	per la quota 1/3, per la quota 1/3, per la quota 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	22/01/1996	1756	1356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Iglesias	19/03/1993	10	408		
Dal 07/08/1972 al 06/08/1993	per la quota di 1/3 e per la quota di 1/3.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Anni	07/08/1972	4107	2215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	25/08/1972	15153	12583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Cagliari	16/08/1972	1488			
Dal 06/08/1993 al 11/11/2008	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Macciotta	06/08/1993	315664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	13/08/1993	19673	14019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2008 al	per la	verbale di separazione consensuale beni			



19/06/2015	quota di 1/1 -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Cagliari	11/11/2008	17668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Cagliari	05/02/2009	3496	2507
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/06/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Costituzione vincolo derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5044 - Reg. part. 3190
Importo: € 46.481,12
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile in comune
Fluminimaggiore distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2
- Ipoteca volontaria derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 24/02/1995
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 771
Importo: € 116.202,80
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Proprietà e ciascuno per 1/2. Immobile in comune
Fluminimaggiore distinto al N.C.E.U. alla sezione A Foglio 23 mappale 1584 sub. 2. - Annotata di erogazione a saldo in data 02.06.1995 ai nn. 14636/2857 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17380/3368 - Annotata di erogazione a saldo in data 30.06.1995 ai nn. 17387/3375



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 2292
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di _____ per 1/1: per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 15/04/2005
Reg. gen. 12845 - Reg. part. 2291
Importo: € 19.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: In comune di Fluminimaggiore di proprietà di _____ e _____ ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà _____ per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 13/02/2015
Reg. gen. 4552 - Reg. part. 394
Importo: € 46.481,12
A favore di .
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Immobili di proprietà _____ per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 3 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 4 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 6 Immobili di proprietà _____ per 1/2 _____ per 1/2 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 8 Immobili di proprietà _____ per 1/1 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 5 - Comune di Fluminimaggiore N.C.E.U. Foglio 23 M.1584 sub. 7

Trascrizioni

- verbale pignoramento
Trascritto a Cagliari il 13/02/2007
Reg. gen. 5955 - Reg. part. 4216
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: : In comune di Fluminimaggiore di proprietà di _____ e _____ ciascuno per 1/2 per immobili censiti al N.C.E.U. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1584 sub. 1 e 1584 sub. 2 In comune di Fluminimaggiore di proprietà _____ per 1/1: terreni censiti al C.T al Foglio 1230 mappale 3011 di are 1.15, mappale 3013 di are 1.08, mappale 3012 di are 0.05 e mappale 3014 di are 0.01.



CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene comune a tutti gli immobili del fabbricato ed è pertinenza degli stessi.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il cortile antistante l'ingresso e il vano scala. Si precisa che il vano scala è stato pignorato come se fosse un bene non comune a più unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	23	1584	8		E					T-1-2	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è verificata la corrispondenza tra la situazione rilevata e quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà		Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/1988	per la quota di 2/3e di 1/3	per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584 Categoria A6 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 30/12/1988 al 06/08/1993	per la quota di 2/3e di 1/3	per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1--2
Dal 06/08/1993 al 29/08/2008	per la quota di 1/2 e quota di 1/2	per la	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1584, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01



		Piano T-1-2
Dal 29/08/2008 al 16/03/2016	per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 1584, Sub. 8 Categoria E

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

ART.17 – ZONA “B” – completamento

La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato.

ART.17.1.SOTTOZONE “B2” – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale).

NORME GENERALI

ART.17.1.1 – DEFINIZIONI

Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30

ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)

Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare.

Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani.

ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI

Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree.

Gli edifici della sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi,



dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri:

- Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati.
- La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso.

La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale.

- Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici.
- Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50.
- Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali.
- Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico

Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Strumenti di attuazione

Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona.

Categorie operative:

Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

Indice fabbricabilità fondiaria

Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Altezza massima degli edifici:



L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona.

Distanza minima dai confini:

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Distanza dagli edifici:

La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie

Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito:

- L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile:
- l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00.
- Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma



delle superfici delle pareti che le circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.

Ulteriori prescrizioni

Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80.

Parcheggi privati:

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R. n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000.

Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali

Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene comune è lecito a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 44 del 21/07/2008 che si allega.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In seguito al sopralluogo del 05/07/2014 si è potuto verificare che l'accesso al bene comune avviene dalla Via Vittorio Emanuele attraverso un piccolo spiazzo o cortile di quasi 5 mq. Le scale sono in latero cemento con gradini e battiscopa in granito così come i pianerottoli. La protezione alla caduta è assicurata da un corrimano in legno che corre lungo le pareti laterali e da una ringhiera, sempre in legno, al primo piano così come prescritto per legge. Le rampe sono in tutto 4 di cui 2 per piano. Nel vano scala l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come quello citofonico. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate in bianco.

TITOLARITÀ

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

-
-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Il bene è un bene comune non censibile quindi parte comune tra tutti gli immobili del fabbricato che sono proprietari pro quota in parti uguali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il bene è la parte comune ai due appartamenti e ai due magazzini costituita dal vano scala e dall'attiguo cortile di accesso dalla via Vittorie Emanuele. Non essendo stato costituito un condominio non è possibile determinare le spese condominiali che, comunque, riguarderebbero le spese per la gestione dell'illuminazione e pulizia delle scale.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo del 11/08/2015, risultava occupato dal sig . Non sono stati reperiti contratti di locazione riguardanti l'immobile suddetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato se non quelle condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene 1 - Appartamento ubicato a Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1
Trattasi di un immobile residenziale a schiera di proprietà , di due piani fuori terra, con accesso dalla via Monte Rosmarino n. 54/1 a Buggerru. L'immobile si trova in area completamente urbanizzata in prossimità del centro, nelle vicinanze sono presenti alcuni spazi utilizzabili come parcheggi. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A/3, cl 2 consistenza 3 vani e superficie catastale totale di 59 mq e 54 mq escluse le aree scoperte- rendita € 170,43. Via Monte Rosmarino 54/1 - piano T-1Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 116.622,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Appartamento Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1	64,79 mq	1.800,00 €/mq	€ 116.622,00	100,00	€ 116.622,00
Totale lotto:					€ 116.622,00



Valore finale di stima: € 116.622,00

LOTTO 2

- Bene 2 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc
Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nella zona perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq escluse aree scoperte 95 mq rendita € 312,46. V. Giorgio Amendola snc piano T-1 .Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 75.301,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 2 - Appartamento Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc	88,59 mq	850,00 €/mq	€ 75.301,50	100,00	€ 75.301,50
				Totale lotto:	€ 75.301,50

Valore finale di stima: € 75.301,50

LOTTO 3

- Bene 3 - Garage ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc
Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nella zona perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria C/6, cl 2 consistenza 116, superficie catastale totale 116 mq rendita € 215,67,46. V. Giorgio Amendola snc piano T . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 3537
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 32.290,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 3 - Garage Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc	129,16 mq	250,00 €/mq	€ 32.290,00	100,00	€ 32.290,00
				Totale lotto:	€ 32.290,00

Valore finale di stima: € 32.290,00

LOTTO 4

- Bene 4 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix
Trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 256 di 500 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 256, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 32.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 4 - Terreno edificabile Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix	500,00 mq	65,00 €/mq	€ 32.500,00	100,00	€ 32.500,00
				Totale lotto:	€ 32.500,00

Valore finale di stima: € 32.500,00

LOTTO 5

- Bene 5 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix
L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 272 di 172 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 272, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 6.880,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 5 - Terreno edificabile Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix	172,00 mq	40,00 €/mq	€ 6.880,00	100,00	€ 6.880,00
				Totale lotto:	€ 6.880,00

Valore finale di stima: € 6.880,00

LOTTO 6

- Bene 6 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix
L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 270 di 1084 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcune villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 270, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 75.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 6 - Terreno edificabile Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix	1084,00 mq	70,00 €/mq	€ 75.880,00	100,00	€ 75.880,00
				Totale lotto:	€ 75.880,00

Valore finale di stima: € 75.880,00

LOTTO 7

- Bene 7 - Negozio ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ per la quota di 1/1. Consiste in un negozio facente parte del maggior fabbricato a due piani composto due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il contesto del fabbricato è un'area completamente urbanizzata e dotata di servizi quasi al centro del Paese. Il negozio, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele (coincidente con la S.S.126), strada principale del paese che lo attraversa longitudinalmente. Sulla Via Vittorio Emanuele sono concentrate le principali attività commerciali del Paese così come un distributore di carburanti e altri servizi facilmente raggiungibili anche a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 3, zona



censuaria 1- Categoria C/1, cl 6 consistenza catastale 171 mq rendita € 2817,22. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 117.174,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 7 - Negozio Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411	195,29 mq	600,00 €/mq	€ 117.174,00	100,00	€ 117.174,00
Totale lotto:					€ 117.174,00

Valore finale di stima: € 117.174,00

LOTTO 8

- Bene 8 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413 L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo realizzato in area completamente urbanizzata e dotata di servizi. L'appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 4, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 4 vani consistenza catastale 71 mq rendita € 227,24. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 53.977,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 8 - Appartamento Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	71,97 mq	750,00 €/mq	€ 53.977,50	100,00	€ 53.977,50
Totale lotto:					€ 53.977,50

Valore finale di stima: € 53.977,50



LOTTO 9

- Bene 9 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un magazzino facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il magazzino, strutturato come appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 6, zona censuaria 1 - Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 55 mq e superficie catastale 73 mq rendita € 176,11 Via Vittorio Emanuele n. 413 2 p. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 34.344,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 9 - Magazzino Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	28,62 mq	1.200,00 €/mq	€ 34.344,00	100,00	€ 34.344,00
				Totale lotto:	€ 34.344,00

Valore finale di stima: € 34.344,00

LOTTO 10

- Bene 11 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. L'appartamento, situato in prossimità dell'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. L'immobile si trova in area dotata di vari servizi e che comunque sono a distanza pedonale. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza catastale 5 vani - superficie catastale totale 85 mq e 71 mq escluse aree scoperte - rendita € 284,05. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 57.732,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------



Bene 11 - Appartamento Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	84,90 mq	680,00 €/mq	€ 57.732,00	100,00	€ 57.732,00
Totale lotto:					€ 57.732,00

Valore finale di stima: € 57.732,00

LOTTO 11

- Bene 12 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Il bene è situato lungo la Via Vittorio Emanuele n. 412 coincidente con la SS 126, strada che attraversa longitudinalmente il paese. Pur trovandosi in prossimità del Paese da dallaparte di Buggerru e Arbus, si trova in una zona relativamente centrale con la maggior parte dei servizi a distanza pedonale. Nella Via Vittorio Emanuele, strada asfaltata e completamente urbanizzata si sviluppano le principali attività del Paese. In prossimità sono presenti dei parcheggi utilizzabili per svolgere attività collegate al bene Il bene oggetto pignorato consiste in un magazzino posto al secondo piano facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo compreso quello oggetto della descrizione. L'accesso al magazzino avviene attraverso il vano scala condominiale che si affaccia direttamente sulla Via Vittorio Emanuele tramite un'area in battuto di cemento. Il bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 7, zona censuaria 1- Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 53 mq e superficie catastale 74 mq rendita € 169,71.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 34.620,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 12 - Magazzino Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413	28,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 34.620,00	100,00	€ 34.620,00
Totale lotto:					€ 34.620,00

Valore finale di stima: € 34.620,00

BENI NON LOTTIZZATI

- Bene 10 - Ente comune ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento è un Ente Comune e risulta di proprietà di _____ e di _____ in quanto sono proprietari degli altri immobili che hanno _____



accesso attraverso questo bene comune. Il presente bene rappresenta un'area cortilizia di circa 4,66 mq e il vano scala, unica via di accesso agli appartamenti ed ai magazzini del piano superiore. Non è possibile trattare questo bene comune vendibile poiché è pertinenza degli immobili che serve. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 8, Via Vittorio Emanuele n. 413 piano T-1-2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 8, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 24/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorrai Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - prova (Aggiornamento al 17/02/2015)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene 1 - Appartamento ubicato a Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1
Trattasi di un immobile residenziale a schiera di proprietà _____, di due piani fuori terra, con accesso dalla via Monte Rosmarino n. 54/1 a Buggerru. L'immobile si trova in area completamente urbanizzata in prossimità del centro, nelle vicinanze sono presenti alcuni spazi utilizzabili come parcheggi. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A/3, cl 2 consistenza 3 vani e superficie catastale totale di 59 mq e 54 mq escluse le aree scoperte - rendita € 170,43. Via Monte Rosmarino 54/1 - _____ piano T-1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal PUC si allegano gli articoli per l'immobile oggetto di perizia: ART. 7 - LE ZONE C (ESPANSIONE RESIDENZIALE) Le zone omogenee "C" sono quelle destinate all'espansione urbana. Esse sono ben distinguibili in due differenti sotto zone: •C1- si tratta degli ambiti individuati dalla previgente disciplina urbanistica che, assoggettati a pianificazione attuativa attraverso gli strumenti convenzionali, hanno avuto completa o parziale definizione anche dal punto di vista edificatorio. omissis ART. 8 - LE SOTTOZONE C1 Trattasi dei seguenti comparti d'espansione che, previsti nella previgente disciplina urbanistica comunale, attuatisi nell'iter progettuale e procedurale, hanno avviato e talora ultimato anche la fase edificatoria: •P.P. SCUOLA DI MUSICA: approvato con D.A. 30/09/1985
n. 1288/U •P.P. LUNGO LA PROVINCIALE: approvato con D.A. 30/09/1985 n. 1286/U •omissis Per tali aree il P.U.C. conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti. La liceità dell'immobile è attestata dal rilascio della concessione n. 04 del 07/02/2008 in variante alla concessione edilizia n. 5 del 03/03/2004. Negli uffici del Comune di Buggerru è stata trovata la sola concessione n. 4 del 07/02/2008. Ovviamente la concessione in variante che autorizzava la "Modifica di un fabbricato urbano per civile abitazione" non poteva venire rilasciata se non vi era precedente una concessione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 116.622,00

LOTTO 2

- Bene 2 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc
Trattasi di un appartamento di proprietà _____ sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nella zona perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq escluse aree scoperte 95 mq rendita € 312,46. V. Giorgio Amendola snc _____ piano T-1 . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - _____ Fg. 123, Part. 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica dell'immobile è la B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato



di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. - La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Prezzo base d'asta: € 75.301,50

LOTTO 3

- Bene 3 - Garage ubicato a Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc
Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nella zona perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria C/6, cl 2 consistenza 116, superficie catastale totale 116 mq rendita € 215,67,46. V. Giorgio Amendola snc piano T . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 3537
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica dell'immobile è la B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici delle sottozone "B2" devono tenere



conto, per tipologie edilizie e materiali costruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. - La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrioni, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nelle sottozone "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti.

Prezzo base d'asta: € 32.290,00

LOTTO 4

- Bene 4 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix
Trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 256 di 500 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 256, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non essendo presenti fabbricati o altre strutture si ritiene valida la conformità urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 32.500,00

LOTTO 5

- Bene 5 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix
L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 272 di 172 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 272, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Fluminimaggiore in data 30/06/2014 e rilasciato in data 10/07/2014. Successivamente al rilascio è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale il quale non ha modificato la zona urbanistica indicata nel certificato di destinazione urbanistica. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che i terreni distinti al Catasto Terreni alla sez. C Foglio 7 Mapaplie 256, 270



e 272 ricadono in zona C - di espansione residenziale, disciplinata dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio, denominato Sa Terra Sa Piedadi, approvato con atto di C.C. n. 20 del 13/02/1997, pubblicato sul Buras in data 17/04/1997, pubblicazione n. 17893, con tutte le prescrizioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione, nonchè dell'art. 11 delle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione. Inoltre non sono stati emanati e/o trascritti provvedimenti di cui all'art. 30 c. 7 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Prezzo base d'asta: € 6.880,00

LOTTO 6

- Bene 6 - Terreno edificabile ubicato a Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix
L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 270 di 1084 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcune villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 270, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Fluminimaggiore in data 30/06/2014 e rilasciato in data 10/07/2014. Successivamente al rilascio è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale, il quale non ha modificato la zona urbanistica indicata nel certificato di destinazione urbanistica. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che i terreni distinti al Catasto Terreni alla sez. C Foglio 7 Mappali 256, 270 e 272 ricadono in zona C - di espansione residenziale, disciplinata dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio, denominato Sa Terra Sa Piedadi, approvato con atto di C.C. n. 20 del 13/02/1997, pubblicato sul Buras in data 17/04/1997, pubblicazione n. 17893, con tutte le prescrizioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione, nonchè dell'art. 11 delle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione. Inoltre non sono stati emanati e/o trascritti provvedimenti di cui all'art. 30 c. 7 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Prezzo base d'asta: € 75.880,00

LOTTO 7

- Bene 7 - Negozio ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ per la quota di 1/1. Consiste in un negozio facente parte del maggior fabbricato a due piani composto due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il contesto del fabbricato è un'area completamente urbanizzata e dotata di servizi quasi al centro del Paese. Il negozio, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele (coincidente con la S.S.126), strada principale del paese che lo attraversa longitudinalmente. Sulla Via Vittorio Emanuele sono concentrate le principali attività commerciali del Paese così come un distributore di carburanti e altri servizi facilmente raggiungibili anche a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria C/1, cl 6 consistenza catastale 171 mq rendita € 2817,22. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART.17 - ZONA "B" - completamento La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. ART.17.1.SOTTOZONE "B2" - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI



(Completamento residenziale). **NORME GENERALI ART.17.1.1 – DEFINIZIONI** Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30 **ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)** Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare. Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani. **ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI** Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l’equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici della sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materialicostruttivi, dell’ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l’abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nelle sottozone “B2” sono consentiti gli interventi di completamento dell’edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti. Strumenti di attuazione Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona. Categorie operative: Tutte le categorie di cui all’art. 9 delle presenti Norme. **Indice fabbricabilità fondiaria** Nella sottozona “B2” è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq. **Altezza massima degli edifici:** L’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l’altezza media della zona. **Distanza minima dai confini:** Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E’ consentito l’arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l’area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici. E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile. **Distanza dagli edifici:** La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell’eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere



inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile. Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito: - L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile: - l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00. - Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme. Ulteriori prescrizioni Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80. Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso. Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R.n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

Prezzo base d'asta: € 117.174,00

LOTTO 8

- Bene 8 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo realizzato in area completamente urbanizzata e dotata di servizi. L'appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 4, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 4 vani consistenza catastale 71 mq rendita € 227,24. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART.17 - ZONA "B" - completamento La zona B è integralmente rappresentata da sottozone B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. ART.17.1.SOTTOZONE "B2" - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI



(Completamento residenziale). **NORME GENERALI ART.17.1.1 – DEFINIZIONI** Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30 **ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR** (artt.70, 71 delle NTA del PPR) Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare. Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani. **ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI** Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l’equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici della sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materialicostruttivi, dell’ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l’abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nelle sottozone “B2” sono consentiti gli interventi di completamento dell’edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti. Strumenti di attuazione Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona. Categorie operative: Tutte le categorie di cui all’art. 9 delle presenti Norme. **Indice fabbricabilità fondiaria** Nella sottozona “B2” è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq. **Altezza massima degli edifici:** L’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l’altezza media della zona. **Distanza minima dai confini:** Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E’ consentito l’arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l’area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici. E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile. **Distanza dagli edifici:** La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell’eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere



inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile. Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito: - L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile: - l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00. - Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme. Ulteriori prescrizioni Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80. Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso. Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R.n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

Prezzo base d'asta: € 53.977,50

LOTTO 9

- Bene 9 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un magazzino facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il magazzino, strutturato come appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 6, zona censuaria 1 - Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 55 mq e superficie catastale 73 mq rendita € 176,11 Via Vittorio Emanuele n. 413 2 p. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART.17 - ZONA "B" - completamento La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. ART.17.1.SOTTOZONE "B2" - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI



(Completamento residenziale). **NORME GENERALI ART.17.1.1 – DEFINIZIONI** Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30 **ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR)** Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare. Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani. **ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI** Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l’equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici della sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materialicostruttivi, dell’ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l’abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nelle sottozone “B2” sono consentiti gli interventi di completamento dell’edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti. Strumenti di attuazione Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona. Categorie operative: Tutte le categorie di cui all’art. 9 delle presenti Norme. **Indice fabbricabilità fondiaria** Nella sottozona “B2” è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq. **Altezza massima degli edifici:** L’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l’altezza media della zona. **Distanza minima dai confini:** Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E’ consentito l’arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l’area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici. E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile. **Distanza dagli edifici:** La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell’eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere



inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile. Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito: - L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile: - l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00. - Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme. Ulteriori prescrizioni Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80. Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso. Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R.n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

Prezzo base d'asta: € 34.344,00

LOTTO 10

- Bene 11 - Appartamento ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. L'appartamento, situato in prossimità dell'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. L'immobile si trova in areadotata di vari servizi e che comunque sono a distanza pedonale. Per la descrizione del contestovalgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza catastale 5 vani - superficie catastale totale 85 mq e 71 mq escluse aree scoperte - rendita € 284,05. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART.17 - ZONA "B" - completamento La zona B è integralmente rappresentata da sottozone B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. ART.17.1.SOTTOZONE "B2" - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI



(Completamento residenziale). **NORME GENERALI ART.17.1.1 – DEFINIZIONI** Sono definite sottozona “B2” le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona “B2” è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30 **ART.17.1.2 – RAPPORTI CON IL PPR** (artt.70, 71 delle NTA del PPR) Nella sottozona “B2” sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare. Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani. **ART.17.1.3 – PRESCRIZIONI** Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l’equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all’art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici della sottozona “B2” devono tenere conto, per tipologie edilizie e materialicostruttivi, dell’ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l’abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nelle sottozone “B2” sono consentiti gli interventi di completamento dell’edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti. Strumenti di attuazione Concessione diretta ove sussista il piano attuativi di zona. **Categorie operative:** Tutte le categorie di cui all’art. 9 delle presenti Norme. **Indice fabbricabilità fondiaria** Nella sottozona “B2” è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq. **Altezza massima degli edifici:** L’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l’altezza media della zona. **Distanza minima dai confini:** Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E’ consentito l’arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l’area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici. E’ fatta salva la possibilità di conservare l’allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell’area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile. **Distanza dagli edifici:** La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell’eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere



inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile. Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito: - L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile: - l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00. - Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme. Ulteriori prescrizioni Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80. Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso. Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R.n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

Prezzo base d'asta: € 57.732,00

LOTTO 11

- Bene 12 - Magazzino ubicato a Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413
L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Il bene è situato lungo la Via Vittorio Emanuele n. 412 coincidente con la SS 126, strada che attraversa longitudinalmente il paese. Pur trovandosi in prossimità del Paese da dallaparte di Buggerru e Arbus, si trova in una zona relativamente centrale con la maggior parte dei servizi a distanza pedonale. Nella Via Vittorio Emanuele, strada asfaltata e completamente urbanizzata si sviluppano le principali attività del Paese. In prossimità sono presenti dei parcheggi utilizzabili per svolgere attività collegate al bene Il bene oggetto pignorato consiste in un magazzino posto al secondo piano facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo compreso quello oggetto della descrizione. L'accesso al magazzino avviene attraverso il vano scala condominiale che si affaccia direttamente sulla Via Vittorio Emanuele tramite un'area in battuto di cemento. Il bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 7, zona censuaria 1- Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 53 mq e superficie catastale 74 mq rendita € 169,71.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: ART.17 - ZONA "B" - completamento La zona B è integralmente rappresentata da sottozona B2, ovvero da parti di territorio parzialmente o quasi totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico consolidato. ART.17.1.SOTTOZONE "B2" - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI (Completamento residenziale). NORME GENERALI ART.17.1.1 - DEFINIZIONI Sono definite sottozona "B2" le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate che presentano un tessuto definito dotato di infrastrutture primarie e di un assetto urbanistico totalmente definito. La perimetrazione della zona "B2" è riportata nella cartografia del P.U.C. alla tav.30 ART.17.1.2 - RAPPORTI CON IL PPR (artt.70, 71 delle NTA del PPR) Nella sottozona "B2" sono comprese le aree urbane da completare e/o riqualificare. Corrisponde a una zona riferita agli isolati del vecchio nucleo urbano, definiti da una tessitura viaria mossa e irregolare, caratterizzati da una tipologia in prevalenza unifamiliare a schiera o isolata, solitamente a due piani. ART.17.1.3 - PRESCRIZIONI Per le nuove concessioni è necessario reperire gli standard minimi di 12 mq/ab. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento integrale degli stessi, devono essere garantiti almeno 6 mq/ab, corrispondendo per la quota residua (rispetto a 12 mq/ab) l'equivalente relativo al valore venale delle aree non cedute. Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dovrà essere valutato dal Comune in relazione agli effettivi oneri di urbanizzazione delle aree. Gli edifici della sottozona "B2" devono tenere conto, per tipologie edilizie e materialicostruttivi, dell'ambiente preesistente in cui si inseriscono e col quale devono armonizzarsi, secondo i seguenti criteri: - Il perimetro dei piani superiori deve essere sempre contenuto nel perimetro del piano terreno. - Le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate e parallele, con pendenza compresa tra il 15% e il 35%, con finiture di coppi di laterizio di fattura tradizionale non trattati. - La lunghezza dei balconi dovrà essere contenuta nel limite di due volte la larghezza della porta finestra che ne dà accesso. La profondità dei balconi sulla pubblica via deve essere contenuta entro il limite di cm 80; non sono ammessi balconi in aggetto al di sotto di 4,50 m dalla sede stradale. - Non è consentito il ricorso ad elementi decorativi non appartenenti alla tradizione locale quali colonne, cornici e cornicioni modanati in aggetto, torrini, bovindo, abbaini, archi, ad eccezione di archi murari a tutto sesto o a sesto ribassato, rivestimenti ceramici. - Sono consentite gronde metalliche e cornicioni dei tetti purché con aggetto non superiore a cm 50. - Nella realizzazione dei fumaioli dovrà essere evitato il ricorso a forme e materiali non coerenti con i tipi edilizi tradizionali. - Le finiture superficiali dei prospetti devono essere realizzate con intonaci tinteggiati secondo l'abaco dei colori già prescritto per gli edifici ricompresi nel piano particolareggiato del centro storico. Nella sottozona "B2" sono consentiti gli interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indici caratteristici di seguito prescritti, ferme restando le ulteriori prescrizioni degli strumenti attuativi vigenti. Strumenti di attuazione Concessione diretta ove sussista il piano attuativo di zona. Categorie operative: Tutte le categorie di cui all'art. 9 delle presenti Norme. Indice fabbricabilità fondiaria Nella sottozona "B2" è consentito un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq. Altezza massima degli edifici: L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona. Distanza minima dai confini: Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate. E' consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che i prospetti siano risolti compiutamente e unitariamente rispetto a quelli degli edifici esistenti. In tal caso l'area antistante deve essere sistemata a verde oppure ceduta per spazi e parcheggi pubblici. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica



inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile. Distanza dagli edifici: La distanza minima tra due pareti finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 8,00. Nell'eventualità in cui una delle due pareti sia cieca la distanza può essere ridotta a ml. 4,00. La distanza non dovrà comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile. Miglioramento delle condizioni igienico sanitarie Nelle more di migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati esistenti, è consentito: - L'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile: - l'edificazione oltre la volumetria ammissibile, in casi di comprovata necessità, di vani per servizi igienico-sanitari di superficie non superiore a mq 7,00. - Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile un'utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolato per un'altezza di ml 3,00. In ogni caso la distanza tra pareti finestrate prospettanti su cortili non deve essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme. Ulteriori prescrizioni Per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano, sono consentite all'interno dei cortili costruzioni accessorie separate dal corpo principale, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, le quali dovranno essere poste sul confine posteriore del lotto e non potranno comunque superare l'altezza di ml 2,80. Parcheggi privati: Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione così come stabilito dalla L. 122/1989. Tale area potrà essere riservata anche nel cortile retrostante, purché di facile accesso. Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella L.R.n° 5 del 18.05.2006 e alla Delibera della G.R. n° 55/108-2000. Prescrizioni per le attività artigianali e commerciali Le attività artigianali, commerciali ecc., preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia, dovranno presentare, a firma di Tecnico abilitato, adeguata documentazione per la verifica che l'attività programmata non sia molesta e/o inquinante. In particolare per dette attività dovranno essere presentati gli studi sulla valutazione di impatto acustico, sull'emissione dei fumi e polveri e, per le sole Medie Strutture di Vendita (MSV), la verifica delle condizioni di compatibilità trasportistica e di accessibilità puntuale.

Prezzo base d'asta: € 34.620,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 792/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.622,00

Bene 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggerru (CI) - V. MONTE ROSMARINO n. 54/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	211,93 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di un immobile residenziale a schiera di proprietà , di due piani fuori terra, con accesso dalla via Monte Rosmarino n. 54/1 a Buggerru. L'immobile si trova in area completamente urbanizzata in prossimità del centro, nelle vicinanze sono presenti alcuni spazi utilizzabili come parcheggi. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Fg. 14, Part. 1046, Sub. 4, Categoria A/3, cl 2 consistenza 3 vani e superficie catastale totale di 59 mq e 54 mq escluse le aree scoperte- rendita € 170,43. Via Monte Rosmarino 54/1 - piano T-1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.301,50

Bene 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 3537	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nel complesso l'immobile si trova in discrete condizioni ed è immediatamente vivibile. L'accesso avviene dal Corso Amendola (foto n. 12) strada asfaltata e, nella parte terminale, sterrata. Dal piano terra, attraverso una scala interna con gradini rivestiti di granito si accede al primo piano dove si sviluppa interamente l'appartamento. Percorsa la scala si arriva ad un andito (foto n. 14-15-17) che disimpegna il bagno (foto n. 16), il pranzo soggiorno con cucina (foto n. 15-18-19), la camera da letto (foto n. 20-21) e lo studio (foto n. 22-23). Sempre dall'andito si accede al terrazzo (foto n. 24-25-26) con l'attiguo ripostiglio. Gli infissi esterni sono di discreta fattura e non presentano segni di deterioramento particolari, così come gli infissi interni. I sanitari del bagno sono di discreta fattura e sono dotati di miscelatore per l'acqua. Uno scaldacqua elettrico garantisce la produzione dell'acqua calda, la doccia ad angolo con box in cristallo conferiscono una discreta qualità al tutto. Le pavimentazioni interne non presentano mattonelle di colore diverso e/o posa non a regola dell'arte. Nella terrazza esterna si notano alcune mattonelle di tonalità leggermente diversa e alcune fughe ampie che potrebbero far pensare ad una non corretta posa.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nella zona		



	perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq escluse aree scoperte 95 mq rendita € 312,46. V. Giorgio Amendola snc piano T-1 .
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.290,00

Bene 3 - Garage			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - Corso Giorgio Amendola snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3537, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 3537	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Al garage si acceda dal Corso Amendola attraverso una serranda in ferro manuale (foto nn. 28-29), risulta pavimentato con un battuto di cemento e coperto con un tessuto sintetico del tipo finta erba. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore bianco e sono in uno stato discreto. Il soffitto come le pareti non sono intonacati, l'impianto elettrico è esterno ed è realizzato entro canalette in pvc non idonee. Nel garage è stata realizzata una parete divisoria in legno che non viene considerata come abuso poiché la rimozione non comporta opere edili. Il garage è costituito dall'originale ampio ambiente il quale è stato ridotto con la realizzazione di una parete grossolana in legno oltre la porta in alluminio per l'accesso al cortile (foto n.30-33). Da questo secondo ambiente (foto n.33), sulla destra entrando troviamo un altro ambiente (foto n.334-35), anch'esso dotato di infissi in alluminio.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di proprietà sito in Fluminimaggiore al piano primo con accesso dal piano terra facente parte del maggior fabbricato residenziale di tre piani con garage avente accesso dal Corso Amendola. L'immobile è situato nella zona perimetrale nord del paese in prossimità del campo sportivo e rappresenta il limite dell'area completamente urbanizzata e dista circa 500 metri dalla via principale del paese la Vittorio Emanuele (SS 126). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 3537, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria C/6, cl 2 consistenza 116, superficie catastale totale 116 mq rendita € 215,67,46. V. Giorgio Amendola snc piano T .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.500,00

Bene 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 256, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e non ci sono fabbricati che insistono sullo stesso. Non risultano contratti di locazione in essere.		



Descrizione:	Trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 256 di 500 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.880,00

Bene 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 272, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e non sono presenti nè fabbricati o strutture di qualsiasi genere.		
Descrizione:	L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 272 di 172 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcuni villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.880,00

Bene 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - loc. Roia su Filix		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 307, Part. 270, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e non insistono fabbricati sullo stesso.		
Descrizione:	L'immobile trattasi di un terreno edificabile (C.T. F.307 M. 270 di 1084 mq) situato a sud est di Fluminimaggiore in località Roia su Filix tra la via Ing. Karl Marx e la via Antioco G. Lepori. Il terreno situato in area urbanizzata è situato in ambito periferico a circa 500 dal paese. Il terreno fa parte di un fronte collinare nel quale sono presenti alcune villette realizzate secondo il Piano di Lottizzazione denominato Sa Terra De Sa Piedadi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.174,00



Bene 7 - Negozio			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 411		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ per la quota di 1/1. Consiste in un negozio facente parte del maggior fabbricato a due piani composto due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il contesto del fabbricato è un'area completamente urbanizzata e dotata di servizi quasi al centro del Paese. Il negozio, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele (coincidente con la S.S.126), strada principale del paese che lo attraversa longitudinalmente. Sulla Via Vittorio Emanuele sono concentrate le principali attività commerciali del Paese così come un distributore di carburanti e altri servizi facilmente raggiungibili anche a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 3, zona censuaria 1- Categoria C/1, cl 6 consistenza catastale 171 mq rendita € 2817,22.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.977,50

Bene 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo realizzato in area completamente urbanizzata e dotata di servizi. L'appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 4, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 4 vani consistenza catastale 71 mq rendita € 227,24.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.344,00

Bene 9 - Magazzino	
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un magazzino facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al pianoterra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. Il magazzino, strutturato come appartamento, situato all'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 6, zona censuaria 1 - Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 55 mq e superficie catastale 73 mq rendita € 176,11 Via Vittorio Emanuele n. 413 2 p.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.732,00

Bene 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di _____ (per la quota di 1/1). Consiste in un appartamento facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo. L'appartamento, situato in prossimità dell'ingresso del Paese dalla parte di Buggerru e Arbus, ha accesso diretto dalla Via Vittorio Emanuele tramite un cortile non delimitato e alla successiva scala interna che collega tutti gli immobili del fabbricato. L'immobile si trova in area dotata di vari servizi e che comunque sono a distanza pedonale. Per la descrizione del contesto valgono le considerazioni del bene precedente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 5, zona censuaria 1- Categoria A/3, cl 3 consistenza catastale 5 vani - superficie catastale totale 85 mq e 71 mq escluse aree scoperte - rendita € 284,05.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.620,00

Bene 12 - Magazzino			
Ubicazione:	Fluminimaggiore (CI) - V. Vittorio Emanuele n. 413		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1584, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di (per la quota di 1/1). Il bene è situato lungo la Via Vittorio Emanuele n. 412 coincidente con la SS 126, strada che attraversa longitudinalmente il paese. Pur trovandosi in prossimità del Paese da dalla parte di Buggerru e Arbus, si trova in una zona relativamente centrale con la maggior parte dei servizi a distanza pedonale. Nella Via Vittorio Emanuele, strada asfaltata e completamente urbanizzata si sviluppano le principali attività del Paese. In prossimità sono presenti dei parcheggi utilizzabili per svolgere attività collegate al bene Il bene oggetto pignorato consiste in un magazzino posto al secondo piano facente parte del maggior fabbricato a due piani composto da un negozio al piano terra, due appartamenti al primo piano e due locali di sgombero al piano secondo compreso quello oggetto della descrizione. L'accesso al magazzino avviene attraverso il vano scala condominiale che si affaccia direttamente sulla Via Vittorio Emanuele tramite un'area in battuto di cemento. Il bene è identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/23, Part. 1584, Sub. 7, zona censuaria 1- Categoria C/2, cl 6 consistenza catastale 53 mq e superficie catastale 74 mq rendita € 169,71.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

