

TRIBUNALE CRISTIANO

Ministero della Giustizia
Dipartimento per gli Affari Civili

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



FABBRICATO RESIDENZIALE

LOTTO UNICO

COMUNE DI PAULILATINO (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	53	559	1	A2	2	7 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 146 m ²	€ 263,91
N.C.E.U.	53	559	2	F3				

Unico lotto formato da numero due unità immobiliari a destinazione residenziale di cui una in corso di costruzione sito Paulilatino in Via Giotto n° 12.

Risulta collocato in una zona semi periferica, nella zona nord-ovest del centro abitato di Narbolia.

DESCRIZIONE

Risulta collocato in una zona semi periferica a sud-ovest del centro abitato.

La Via Giotto è una perpendicolare alla Via Nazionale (la ex Carlo Felice) che attraversa l'intero abitato di Paulilatino per poi reimmettersi sulla SS 131 in prossimità della zona industriale.

Nella zona sono presenti edifici di recente costruzione tutti realizzati all'interno di lotti di superficie pari a circa 300 metri quadri.

Il fabbricato potrà essere facilmente raggiunto percorrendo la Strada Statale 131 in direzione Sassari ed entrando a Paulilatino dal bivio Santulussurgiu - Bonarcado; percorrendo quindi la SP 11 (già Via della Libertà) nel tratto interno all'abitato si raggiungerà l'incrocio semaforico con la Via Nazionale; svoltando a destra e percorrendo quest'ultima per un tratto di lunghezza pari a circa 800 metri si svolgerà a sinistra sulla Via Giotto; il fabbricato in oggetto si trova sul lato sinistro di quest'ultima dopo circa 70 metri.

Il fabbricato insiste su un lotto di superficie catastale pari a 300 mq con accessi pedonale e carraio entrambi sulla Via Giotto.

L'affaccio principale è quello sulla Via Giotto, dove è collocato l'ingresso al fabbricato.

L'intero fabbricato costituente il lotto di vendita è formato dalle due unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente:

Unità immobiliare 1: Foglio 53 - Mappale 559 - Subalterno 1 (U.I.1);

Unità immobiliare 2 Foglio 53 - Mappale 559 - Subalterno 2 (U.I.2).

L'U.I.1. è la porzione destinata a residenza e servizi strettamente connessi. Occupa il piano terra ed il piano interrato del fabbricato; della stessa fa parte anche l'intera area cortilizia esterna.

Accedendo da un cancello pedonale sulla Via Giotto ed attraversando una porzione dell'area cortilizia si raggiunge un portico dove risulta collocato l'accesso all'immobile. Dal portico si accede direttamente ad un ampio soggiorno ed alla sala da pranzo. Dalla sala da pranzo, tramite un disimpegno, si può accedere



alla cucina, ad un ripostiglio ed alla zona notte dove sono presenti il bagno, una camera da letto matrimoniale ed una camera da letto singola.

Il bagno è provvisto di wc, vasca, lavabo e bidet; in tutti gli ambienti sono presenti i radiatori in alluminio dell'impianto di riscaldamento attualmente però inutilizzati.

Allo stesso immobile appartiene l'intero cortile al piano terra accessibile anche da un ingresso carraio posto sempre sulla Via Giotto.

Tutti gli ambienti della residenza sono pavimentati; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite in parte con piastrelle in gress.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; le porte interne sono in legno.

Non è presente un impianto di climatizzazione; l'impianto di riscaldamento, formato da una serie di radiatori in alluminio alimentati dal termo camino a legna, è attualmente in disuso.

Esternamente tutte le pareti sono intonacate al civile e non tinteggiate.

L'impianto elettrico è di tipo civile con caratteristiche risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldacqua istantaneo a gas.

L'area esterna è completamente pavimentata con un massetto in calcestruzzo e viene utilizzata anche come parcheggio interno. Una porzione del cortile è stata recentemente coperta con una tettoia in legno lamellare che funge da copertura dell'area parcheggio. Sulla porzione posteriore del cortile sono stati realizzati dei piccoli manufatti amovibili utilizzati come cuccia per il cane e protezione dell'impianto autoclave.

Tramite una rampa di scale realizzata in corrispondenza del portico di accesso all'abitazione si raggiunge il piano interrato dove sono presenti un ampio locale destinato a deposito attrezzi ma attualmente adibito taverna, caratterizzato dalla presenza di un camino e di un forno a legna. Da questo ambiente è possibile accedere ad una cantina, ad un bagno e, attraverso un piccolo disimpegno, ad un altro piccolo locale deposito. I locali al piano seminterrato sono tutti pavimentati con piastrelle in gress ad eccezione del locale cantina dove è presente il solo massetto in calcestruzzo; tutte le pareti interne sono intonacate e, ad eccezione della cantina, sono anche tutte tinteggiate. Gli infissi esterni sono anche questi in alluminio con vetro singolo; le porte interne sono in legno.

Circa la conformità urbanistica dell'immobile si può affermare che la distribuzione degli spazi interni al piano terra risulta in linea di massima conforme a quanto assentito. Si segnalano comunque alcune differenze importanti:

1. Non risulta realizzata la scala di collegamento interno tra il piano terra ed il primo piano pertanto quello che doveva essere una porzione del disimpegno col vano scala è diventato una camera da letto;
2. Il portico di ingresso alla residenza è stato chiuso su tutti i lati con una muratura in mattoni generando a tutti gli effetti un incremento volumetrico;



3. Sul cortile è stata realizzata una tettoia attualmente utilizzata come parcheggio. La stessa, in base a quanto riportato in risposta al precedente quesito, dovrà essere demolita poiché pur essendo sanabile dal punto di vista volumetrico, la stessa ha altezza superiore ai 2.50 ml e pertanto non rispetta le prescrizioni sulle distanze dai confini con altri fabbricati;
4. Sono presenti alcune piccole differenze nella dimensione dei vani.

Anche al piano interrato sono presenti alcune differenze tra la situazione assentita e quella effettivamente realizzata. Nello specifico riguardano:

5. una diversa distribuzione interna degli ambienti. Come già scritto nei punti precedenti sono stati ricavati alcuni vani ora destinati a ripostiglio e a bagno che non erano stati previsti in progetto.

Le difformità di cui ai precedenti punti potranno essere sanate con una pratica edilizia in accertamento di conformità. Se la sanatoria delle difformità di cui ai punti 1, 2, 4, 5 non necessita di interventi edilizi, quella di cui al punto 3 precedente potrà essere sanata soltanto demolendo la struttura.

I costi sanatoria sono stati determinati ed hanno inciso sulla determinazione del valore venale del bene.

La Superficie Commerciale è pari a 171,64 mq.

La seconda unità immobiliare pignorata (U.I.2.) costituente il lotto unico occupa l'intero primo piano del fabbricato.

Non sono stati ancora realizzati i collegamenti verticali col piano terra pertanto attualmente è possibile raggiungerla soltanto tramite una scala a pioli posta nel cortile e collegata al balcone. Da balcone si accede all'interno dell'immobile, ancora in corso di costruzione. Attualmente risultano realizzate soltanto la struttura portante, le coperture e le tamponature esterne. Il locale è formato da un unico grande salone dove la sola partizione interna realizzata è quella realizzata con blocchi di calcestruzzo che va a definire un locale ripostiglio. Da questo locale, tramite una scala a pioli è possibile accedere al locale sottotetto. L'immobile è sprovvisto di infissi esterni ed interni; non sono presenti finiture interne; sono state invece realizzati gli intonaci e le tinteggiature esterne; sono stati anche posizionati i davanzali in basalto delle finestre.

L'immobile occupa l'intero primo piano del fabbricato.

Considerato che attualmente risultano realizzate soltanto la struttura portante, la tamponatura esterna e la copertura dello stesso.

L'immobile risulta ancora in corso di costruzione.

