

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 192/2021 del R.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 19 Gennaio 2023

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 20/08/2021, la sottoscritta Simona Cossu, nata a Cagliari il 25 Novembre 1977, geometra libero professionista con studio in Dolianova, al n.16 della Via Trieste, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2591 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando*



immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- b) predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.; 2
- 3) descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda** –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;



- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **se l'immobile** è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accerti** se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento



subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario



supporto alla vendita;

- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente**, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Sinnai (CA) per l'intero :

- 1) **Catasto fabbricati F° 81 part. 860 sub 1 cat. A/3 classe 3 consistenza 5 vani – via Su Niu e S'Achili n. 7 Piano Terra del Comune di Sinnai, in Località Solanas Cuili Murvoni**

Il pignoramento è stato eseguito con atto trascritto il 24 Giugno 2021 al numero 15063 reg. part. e 20191 al reg. gen. Contro "██████████ ██████████" a favore di "██████████ ██████████".

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 6 Ottobre 2021 lo scrivente inoltrava via pec, al protocollo del Comune di Sinnai per la richiesta di accesso agli atti inerenti all'immobile oggetto di pignoramento. In data 10 Novembre 2021 ricevevo dall'ufficio Tecnico del Comune di Sinnai copia conforme dei titoli edilizi richiesti; gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, la conservatoria dei RR.II. di Cagliari, fissando, dopo diversi tentativi di richiesta sopralluogo andati vani, l'inizio delle operazioni



peritali alle ore 10.30 del 29 Marzo 2022 presso l'immobile oggetto di stima, con invio di comunicazione via pec alle parti in data 17 Marzo 2022.

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio alle ore 10.50 del 29 Marzo 2022 in presenza della Sig. [REDACTED], nato a Cagliari il 29 Aprile 1969 residente in via Gelsomini, 3 Selargius, figlio della Sig.ra [REDACTED] e delegato dalla stessa a presenziare alle operazioni peritali. In presenza della Sig. [REDACTED] ho potuto visionare lo stato dei luoghi dell'immobili in oggetto ed effettuare le misurazioni in loco.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[provveda (...) a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore (...);

L'informativa è stata inviata alla Sig.ra [REDACTED] in data 21/10/2021 alla Dott.ssa Avv. [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED] presso cui la Sig.ra [REDACTED] risultava domiciliata fino alla data del 21/02/2022, ora sostituita dalla Dott.ssa Avv. [REDACTED].

4.2. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

a) Catasto fabbricati F° 81 part. 860 sub 1 cat. A/3 classe 3 consistenza 5 vani – via Su Niu e S'Achili n. 7 - Piano Terra del Comune di Sinnai, in Località Solanas Cuili Murvoni

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune:	Sinnai
Categoria:	A/3
Indirizzo:	Su Niu e S'Achili n. 7
Piano:	piano terra
Dati catastali:	fg. 81 mapp. 860 sub. 1 categoria A/3 Classe 3 vani 5
Diritti e oneri reali:	[REDACTED] [REDACTED]



GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 15063 reg. gen. 20191 del 24/06/2021

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte D’Appello di Cagliari rep. 1917 del 05/05/2021

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 26830/18580 il 18/05/1981
Atto di Compravendita Rogito Notaio Clarkson Massimo del 03/11/1992 rep. 29117*

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sinnai Catasto Terreni fg. 81 mapp. 513 e 517

Stato civile esecutato risultante dal certificato rilasciato dal comune di Selargius in data

16/03/2022:

- [REDACTED], risulta Vedova [REDACTED];



4.3 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[descrive (...) l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (...)]

L'unità abitativa di cui trattasi è sita nel comune di Sinnai in Località Solanas Cuili Murvoni sito in via Su Niu e S'Achili civ. 7.

Situata nella Zona Extraurbana del Comune di Sinnai in Località Solanas Cuili Murvoni, comune della città metropolitana di Cagliari, da cui dista circa Km 44.

All'unità abitativa, inserita all'interno di un lotto di 2128 mq, si accede da un ampio loggiato percorrendo l'area cortilizia. Si articola su un livello al piano terra e risulta così composto:

Ingresso dal pranzo ingresso soggiorno con angolo cottura di mq 19,40, loggiato di mq 53,31, disimpegno di mq 3,06, tre bagni di rispettivi mq 5,56, mq 5,56 e mq 4,08 e tre camere da letto rispettivamente di mq 9,35, mq 11,64 e mq 10,39; Sono inoltre presenti un vano in corso di realizzazione ed in corpo staccato nel quale sono presenti due servizi igienici.

L'unità abitativa in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'archivio di Edilizia Privata del Comune di Sinnai, risulta essere stato realizzato nel periodo compreso tra il 02/12/1992 e il 31/12/1993, se ne ha riscontro dal titolo edilizio in Sanatoria rilasciato ai sensi della L. 724/1994 L.R. 6/1995, nel quale si dichiara che l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 31/12/1993, se ne ha riscontro anche accedendo all'archivio delle foto aeree della Regione Sardegna. Risulta realizzato secondo caratteristiche costruttive del tipo tradizionale.

La struttura portante in elevazione è realizzata in muratura portante; i solai realizzati in laterocemento; tamponature e partizioni interne realizzate in tramezzi di laterizio da 25 e 8 cm; intonaci esterni in malta cementizia, quelli interni di tipo civile; pavimentazione in gres.

- I bagni sono rivestiti con mattonelle in gres intervallate con decori, dotati di lavabo, wc e bidet essi si differenziano per essere dotati uno di doccia;



- L'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle del tipo "gres".
- Le porte interne sono in legno tamburato; infissi esterni in legno con doppio vetro (vetrocamera); davanzali e soglie in biancone di Orosei.
- Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, sono presenti l'impianto telefonico, citofonico e TV. Per quanto riguarda l'impianto idrico e fognario presente nel bagno e nell'angolo cottura, l'immobile è privo di allacci alle reti pubbliche. L'approvvigionamento idrico di acqua potabile avviene attraverso la chiamata di autobotte con deposito in una cisterna che trova dimora all'interno della proprietà della capacità di circa 6.000 litri.

Per quanto riguarda gli scarichi dei reflui, è stata realizzata una vasca settica di raccolta non disperdente.

- L'immobile è privo di impianto di climatizzazione, sebbene sia presente un caminetto alimentato a legna;
- Presente impianto a gas per la produzione di acqua sanitaria e per il funzionamento del piano cottura.
- Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

Nell'unità abitativa, al momento del sopralluogo, è chiaramente evidente siano in corso dei lavori di riorganizzazione degli spazi interni e realizzazione di nuovi vani.

Dall'osservazione e confronto con gli elaborati a corredo della denuncia in Sanatori L. 326-03 – L.R. 04-04, prot. n°18663/18664, risultano lavori di redistribuzione degli ambienti interni nella parte di immobile già condonata con L. 724/1994 L.R. 6/1995 Concessione in Sanatoria n. 215 del 28/07/1997, il cambio di destinazione d'uso di un vano ad uso sgombero trasformato in servizi igienici, un ampliamento volumetrico destinato alla realizzazione di due bagni padronali, l'ampliamento della copertura del loggiato, realizzazione di un vano con accesso esterno privo di copertura e realizzazione di barbecue e di un camino all'interno del loggiato.

L'unità abitativa nel suo insieme risulta in **pessimo stato di manutenzione**.



VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese, la struttura risulta ultimata nell'anno 1993 per la parte condonata con Concessione in Sanatoria n. 215 del 28/07/1997, sono poi stati realizzati i lavori richiesti in sanatoria con L. 326-03 – L.R. 04-04. Nel periodo ricompreso tra il 2013 ed il 2016, come testimoniato dalle foto aeree del suto della Regione Sardegna, sono state invece realizzate le opere in difformità evidenziate al precedente punto 4.3.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole della Sanatoria approvata e Sanatoria in istruttoria L. 326-03 – L.R. 04-04, si calcolano 72,38 mq di superficie coperta lorda al piano terra, 39,26 mq veranda e 2016,36 mq di area giardino.

- Criteri utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie lorda coperta unità	72,38	100%	72,38
Loggiato	39,26	60%	23,56
Giardino	2016,36	1%	20,16
Sup. commerciale			116,10

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale** o **Superficie Convenzionale**

Vendibile pari a circa mq **116,10 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati del 15/04/2008, riscontrabile dalla visura **catasto fabbricati**, l'immobile risulta accatastato:

Comune di Sinnai F° 81 mapp. 860 sub. 1 cat. A/3 Cl 3° consistenza 5 vani; rendita € 309,87

Intestatari: [REDACTED] Proprietà per 1/2

[REDACTED] Proprietà per 1/2 (deceduto il 23/08/2018)

Indirizzo: via Su Niu e S'Achili civ. 7 piano terra;



Tale **situazione** deriva da:

Variatione per AMPLIAMENTO del 15/04/2008

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta accatastata in conformità alla denuncia con richiesta di Sanatoria L.326-03 – L.R. 04-04, prot. n°18663/18664.

4.4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- L’identificazione riportata nell’atto di pignoramento **non** corrisponde con l’attuale identificazione catastale dell’unità abitativa al catasto urbano.

Si confermano i dati già riportati al precedente punto 4.3 sezione “IDENTIFICATIVI CATASTALI”:

- Comune di Sinnai F° 81 mapp. 860 sub. 1 cat. A/3 Cl 3° consistenza 5 vani; rendita € 309,87

Intestatari : [REDACTED] Proprietà per 1/2

[REDACTED] Proprietà per 1/2 (deceduto il 23/08/2018)

Indirizzo: via Su Niu e S’Achili civ. 7 piano terra;

4.5 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto (...)]_

La struttura risulta regolarmente accatastata, non sarà necessario procedere con ulteriore variazione poiché le difformità rilevate, generanti ampliamenti volumetrici, **non possono essere sanate** e pertanto dovranno essere demolite.

4.6 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di



costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.

46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; (...)]

L'immobile ricade all'interno della zona F3 Turismo costiero (Solanas – Cuili Murvoni).

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di Sinnai in data 10 novembre 2021, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Per il fabbricato realizzato senza titolo edilizio, viene rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. 215 del 28/07/1997, richiesta dal Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED], che riguarda la “Sanatoria della Costruzione di un fabbricati residenziali ai sensi della L. 724/1994 L.R. 6/1995”. Successivamente ai sensi della L. 326-03 – L.R. 04-04 viene protocollata al n. 18663/18664, nuova richiesta di Concessione in Sanatoria. Attualmente Il titolo non è stato ancora rilasciato perché in attesa di Nulla Osta Paesaggistico e per carenza di documentazione, di cui si allega copia della richiesta Prot. n. 0005726 del 04/03/2022;

L'immobile **è privo** di Certificato di Agibilità.

Eseguiti i necessari rilievi sull'unità oggetto di perizia, si rilevano **importanti difformità** dal progetto approvato. Si rilava il cambio di destinazione d'uso di un vano ad uso sgombero trasformato in servizi igienici, un ampliamento volumetrico destinato alla realizzazione di due bagni padronali, l'ampliamento della copertura del loggiato, realizzazione di un vano con accesso esterno privo di copertura e realizzazione di barbecue e di un camino all'interno del loggiato.

.



La destinazione catastale corrisponde con la destinazione urbanistica dell'immobile.

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate, previa integrazione e ritiro della Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 326-03 – L.R. 04-04, trovandoci in zona di Fascia Costiera sotto Vincolo Paesaggistico Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004) sarà necessaria la demolizione poiché gli interventi realizzati non potranno essere oggetto di Accertamento di Conformità né di Sanatori. Per la demolizione degli abusi e regolarizzazione delle opere interne, sarà necessario depositare all'ufficio Suape del Comune di Sinnai, la mancata comunicazione opere interne e demolizione opere abusive, che determinerà l'applicazione di una sanzione amministrativa a cui andranno aggiunti gli oneri professionali di un tecnico abilitato, per l'espletamento della pratica e dell'aggiornamento catastale. Pertanto, gli oneri stimati saranno:

- 1) € 500,00 sanzione mancata SCIA;
- 2) € 1.500,00 presentazione della mancata SCIA;
- 3) € 500,00 presentazione variazione catastale;
- 4) € 17.738,68 per i lavori di demolizione e ripristini;

Saranno inoltre previsti i costi dovuti all'integrazione richiesta per il rilascio del titolo in Sanatoria L. 326-03 – L.R. 04-04 Prot. n. 0005726 del 04/03/2022, che ammontano ad euro 77,48;

Successivamente al ritiro della Sanatoria ed al ripristino e regolarizzazione dell'immobile con la SCIA sarà necessario presentare Dichiarazione di Agibilità ad per il quale si stima un costo complessivo di euro 1.000,00.

ovvero complessivamente ammonteranno a **€ 21.238,68**.

4.7 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile, pertanto, si considera un unico lotto.



4.8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

Il bene pignorato, in Catasto, risulta di proprietà per la quota pari ad 1/2 alla Sig.ra [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 al Sig. [REDACTED]

Come già segnalato nel Certificato Notarile redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, successivamente al decesso è stata registrata all'Ufficio del Registro di Cagliari la Successione [REDACTED] nel quale **non** è stato indicato l'immobile in esecuzione. Sempre nel Certificato Notarile viene citato il titolo di Accettazione [REDACTED] e Reg. Particolare 17244. L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta al fine di garantire la continuità delle trascrizioni per la vendita di un immobile facente parte dell'asse ereditario.

Dalle ricerche effettuate in conservatoria non sono risultati ulteriori trascrizioni né pubblicazioni testamentarie, pertanto, si ipotizza che il compendo ereditario debba essere trasferito agli eredi per Successione legittima. In particolare, per l'immobile in esecuzione si avranno le seguenti quote:

[REDACTED] *Proprietà per 4/6*

[REDACTED] *Proprietà per 1/6*

[REDACTED] *Proprietà per 1/6*

4.9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (...) oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (...)]



Nell'immobile oggetto di esecuzione risulta libero.

4.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.11 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.12 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti.

4.13 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 13

[determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà,



assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto *a valore di mercato*. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'*indagine di mercato*, mediante *indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)* ed *indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)*, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una *valutazione media* di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira intorno a €/mq 1.500,00 ed il conseguente *valore più probabile di mercato (Vm)*:

Superficie utile commerciale mq 116,10 x €/mq 1.500,00 = € 174155,4

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici dell'immobile che sono stati stimati in € 21.238,68

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 174155,4 - € 21.238,68 = € 152.916,72

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 153.000,00 cifra tonda

4.14 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 14

[acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato]

Sul bene oggetto di esecuzione, non sono previste spese condominiali ne spese straordinarie determinate da delibere condominiali non pagate in quanto l'immobile non fa parte di un condomino.



4.15 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 15

[predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti]

5 CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014 ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Cagliari 06 Dicembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

Documentazione Allegata

- Allegato 1) Elenco sintetico All'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei RR.II. CATASTO F PARTICELLA 860 FOGLIO 81 SUB. 1 SU CAGLIARI;
- Allegato 2) Planimetria catastale;
- Allegato 3) Visura catastale;
- Allegato 4) Sanatoria Edilizia L. 326-03 – L.R. 04-04;
- Allegato 5) Concessione edilizia n. 215 del 28.07.1997;
- Allegato 6) Istanza Sanatoria Edilizia L. 326-03 – L.R. 04-04;
- Allegato 7) Tavola 1;
- Allegato 8) Tavola 2;
- Allegato 9) Tavola 3;



Allegato 10) Tavola 4;

Allegato 11) Richiesta Integrazione documentazione anno 2007 e anno 2022;

Allegato 12) Allegato A Relazione Sanatoria Edilizia L. 326-03 – L.R. 04-04;

Allegato 13) Convocazione Sopralluogo;

Allegato 14) Verbale inizio operazioni peritali;

Allegato 15) Elaborato Grafico Stato Attuale;

Allegato 16) Documentazione Fotografica;

Allegato 17) Richiesta accesso agli atti comune Sinnai;

Allegato 18) Certificati Residenza;

Allegato 19) Certificati Stato civile;

Allegato 20) Computo estimativo delle opere in demolizione;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona



Ispezione telematica

n. T1 277342 del 12/10/2022
Inizio ispezione 12/10/2022 15:38:55
Richiedente CSSSMN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione UTC: 2019-07-29T09:45:08.439013+02:00

Registro generale n. 22833

Registro particolare n. 17244

Presentazione n. 110 del 29/07/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 25/07/2019 Numero di repertorio 139908/38416
Notaio GIUA MARASSI VITTORIO Codice fiscale GMR VTR 50D23 B354 I
Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 23/08/2018 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B354 - CAGLIARI (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana B Foglio 2 Particella 4083 Subalterno -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7,5 vani
POPOLARE
Indirizzo VIA ENRICO TOTI N. civico 188
Piano T



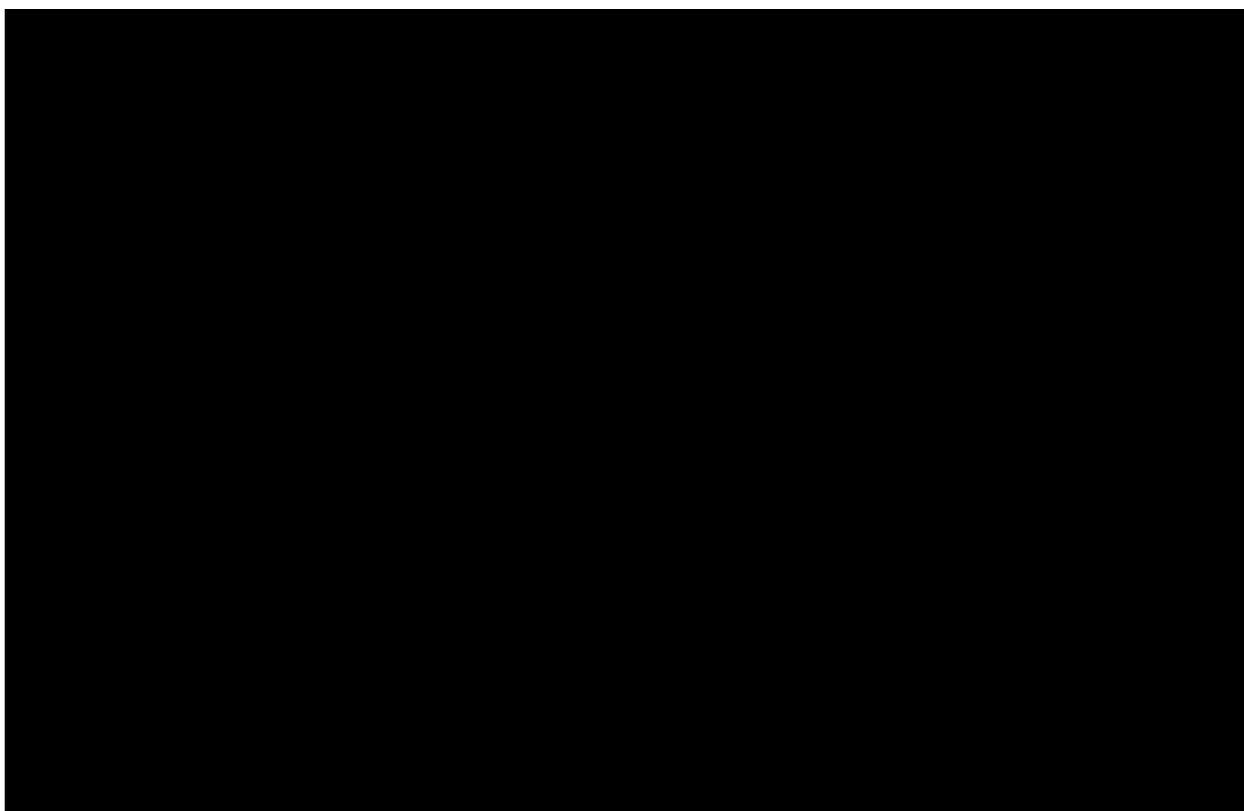
Ispezione telematica

	n. T1 277342 del 12/10/2022
	Inizio ispezione 12/10/2022 15:38:55
Richiedente CSSSMN	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2019-07-29T09:45:08.439013+02:00
Registro generale n. 22833	
Registro particolare n. 17244	Presentazione n. 110 del 29/07/2019

Sezione C - Soggetti

Nome
Nato il

A favore



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SOGGETTI A FAVORE: CONIUGE E FIGLI.



Direzione Provinciale di CAGLIARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/10/2022 Ora 15:39:18

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T277342 del 12/10/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente CSSSMN

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 22833

Registro Particolare 17244

Data di presentazione 29/07/2019

Documento composto da 25 pagine**Unico Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-GMRVTR50D23B354I

Firmatario Notaio

Scadenza 21/09/2020



Ispezione telematica

Richiedente CSSSMN

n. T1 426442 del 30/09/2021
Inizio ispezione 30/09/2021 20:49:29
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20191
Registro particolare n. 15063 Presentazione n. 9 del 24/06/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 05/05/2021 Numero di repertorio 1917
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Codice fiscale 921 104 50928
Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente

GALLERIA STELLA N.4 - BOLZANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I752 - SINNAI (CA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 81 Particella 860 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3,5 vani
Indirizzo VIA SU NIU E S'ACHILI N. civico 7
Piano T



Ispezione telematica

n. T1 426442 del 30/09/2021

Inizio ispezione 30/09/2021 20:49:29

Richiedente CSSSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

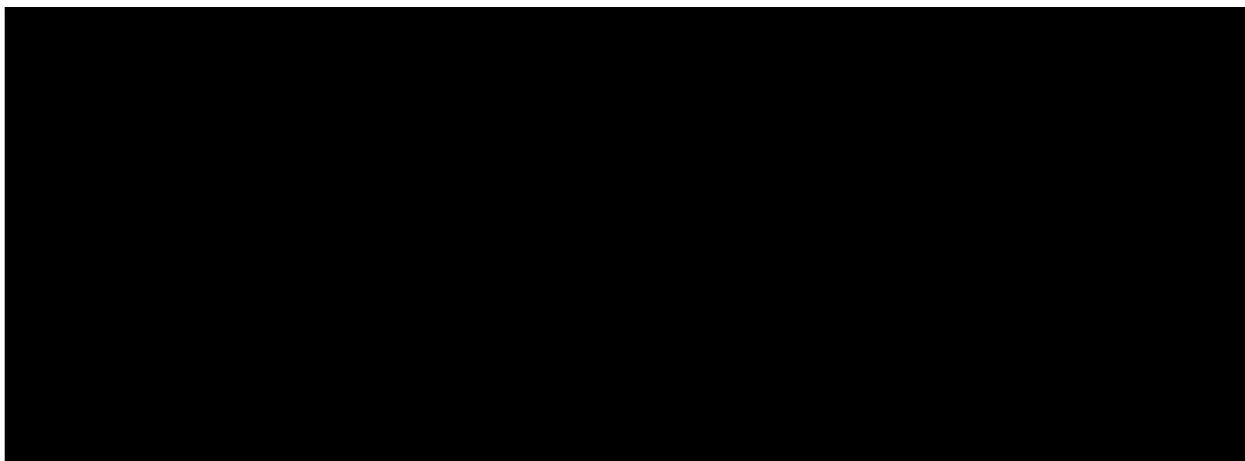
Registro generale n. 20191

Registro particolare n. 15063

Presentazione n. 9 del 24/06/2021

Sezione C - Soggetti

A favore



Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cagliari

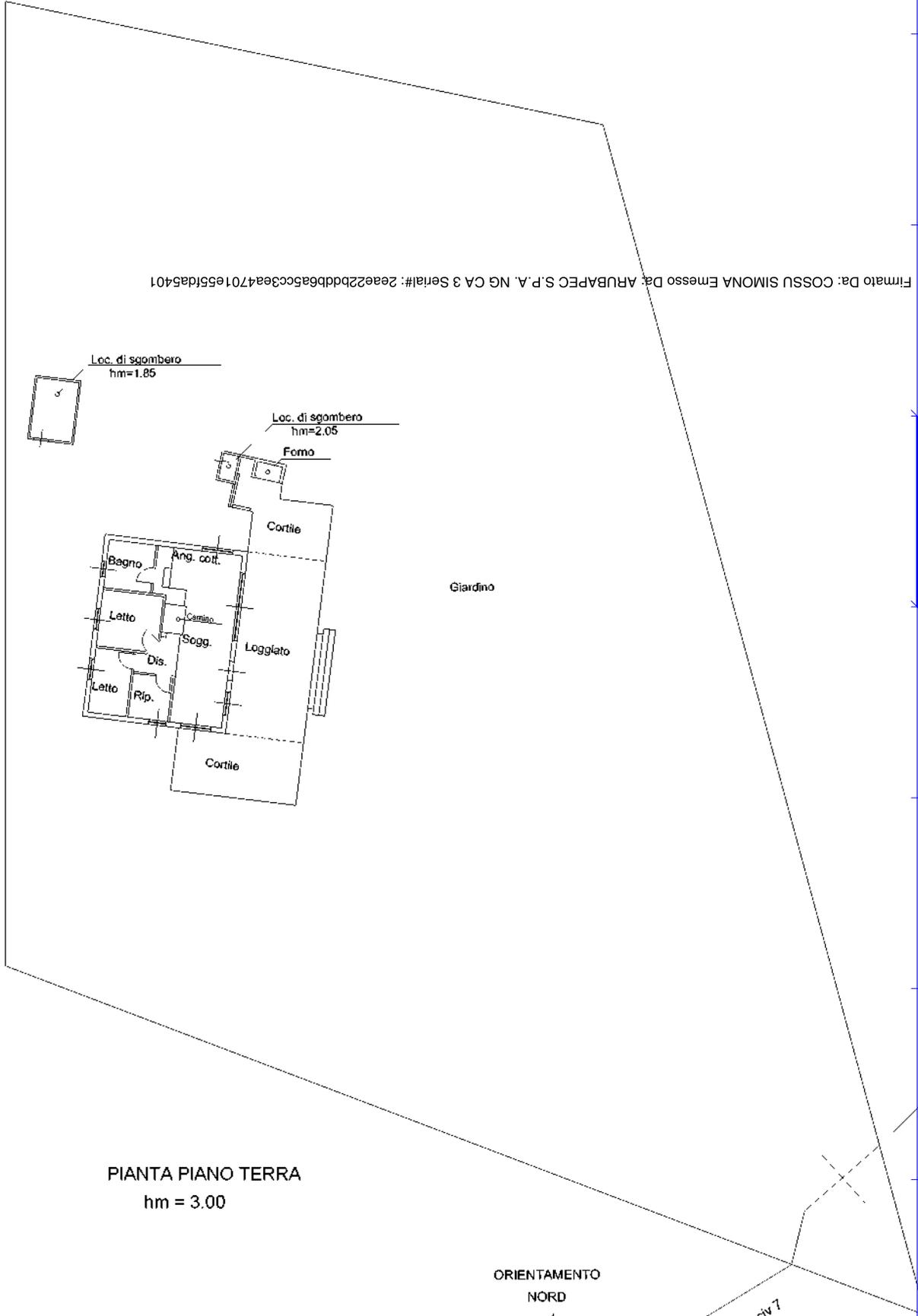
Dichiarazione protocollo n. CA0214928 del 15/04/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sinnai
Via NUU DE S'ACHILI

Scheda n. 11
Scala 1:200

civ. 7

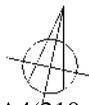
Identificativi Catastali:
Sezione: 81
Foglio: 81
Particella: 860
Subalterno: 1

Compilata da:
Fiori Ferdinando
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Sassari N. 353



PIANTA PIANO TERRA
hm = 3.00

ORIENTAMENTO
NORD



via nuu de s'achili civ 7

Firmato Da: COSSU SIMONA Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ea22bddd6ba5cc3ea4701e55fda5401

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2022 - Comune di SINNAI (1752) - < Foglio: 81 - Particella: 860 - Subalterno: 1
VIA SU NIU E S'ACHILI n. 7 piano: T;



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 00.55.12 Segue

Visura n.: T1039 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SINNAI (Codice: I752) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 81 Particella: 860 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED] nata a CARBONIA il 04/10/1947	(1) Proprieta` per 1/2
2	[REDACTED] nato a PIRRI il 14/01/1945	(1) Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860	1			A/3	3	5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte** : 77 m ²	Euro 309,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/03/2016 protocollo n. CA0077834 in atti dal 23/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36448.1/2016)
Indirizzo	VIA SU NIU E S' ACHILI n. 7 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I752 - Sezione - Foglio 81 - Particella 860

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860	1			A/3	3	5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte** : 77 m ²	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NIU S' ACHILI n. 7 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											





Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 00.55.12 Segue

Visura n.: T1039 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860	1			A/3	3	5 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2011 protocollo n. CA0421038 in atti dal 26/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61169.1/2011)
Indirizzo , VIA NIU S' ACHILI n. 7 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860	1			A/3	3	5 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2009 protocollo n. CA0177253 in atti dal 15/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10149.1/2009)
Indirizzo , VIA NIU DE S' ACHILI n. 7 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860	1			A/3	3	5 vani		Euro 309,87	AMPLIAMENTO del 15/04/2008 protocollo n. CA0214928 in atti dal 15/04/2008 AMPLIAMENTO (n. 10907.1/2008)
Indirizzo , VIA NIU DE S' ACHILI n. 7 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 15/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1		nata a CARBONIA il 04/10/1947	(1) Proprietà per 1/2
2		nato a PIRRI il 14/01/1945	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 15/04/2008 protocollo n. CA0214928 in atti dal 15/04/2008 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 10907.1/2008)			





Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 00.55.12 Fine

Visura n.: T1039 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860				A/3	2	3,5 vani		Euro 180,76 L. 350.000	VARIAZIONE del 15/04/1999 in atti dal 15/04/1999 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. B01376.1/1999)
Indirizzo LOCALITA' CUILI MURVONI SNC piano: T;												
Notifica -												
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94) ;in corso di costruzione Mod.58 1592												

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	860				in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 07/02/1996 in atti dal 06/04/1998 (n. 6B1.1/1996)
Indirizzo LOCALITA' CUILI MURVONI piano: T;												
Notifica -												
Annotazioni Mod.58 1592												

Situazione degli intestati dal 07/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	nata a CARBONIA il 04/10/1947	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/04/2008
2	[REDACTED]	nato a PIRRI il 14/01/1945	(1) Proprietà per 1/2 fino al 15/04/2008
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 07/02/1996 in atti dal 06/04/1998 Registrazione: (n. 6B1.1/1996)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

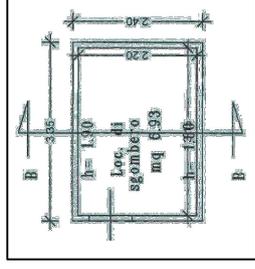
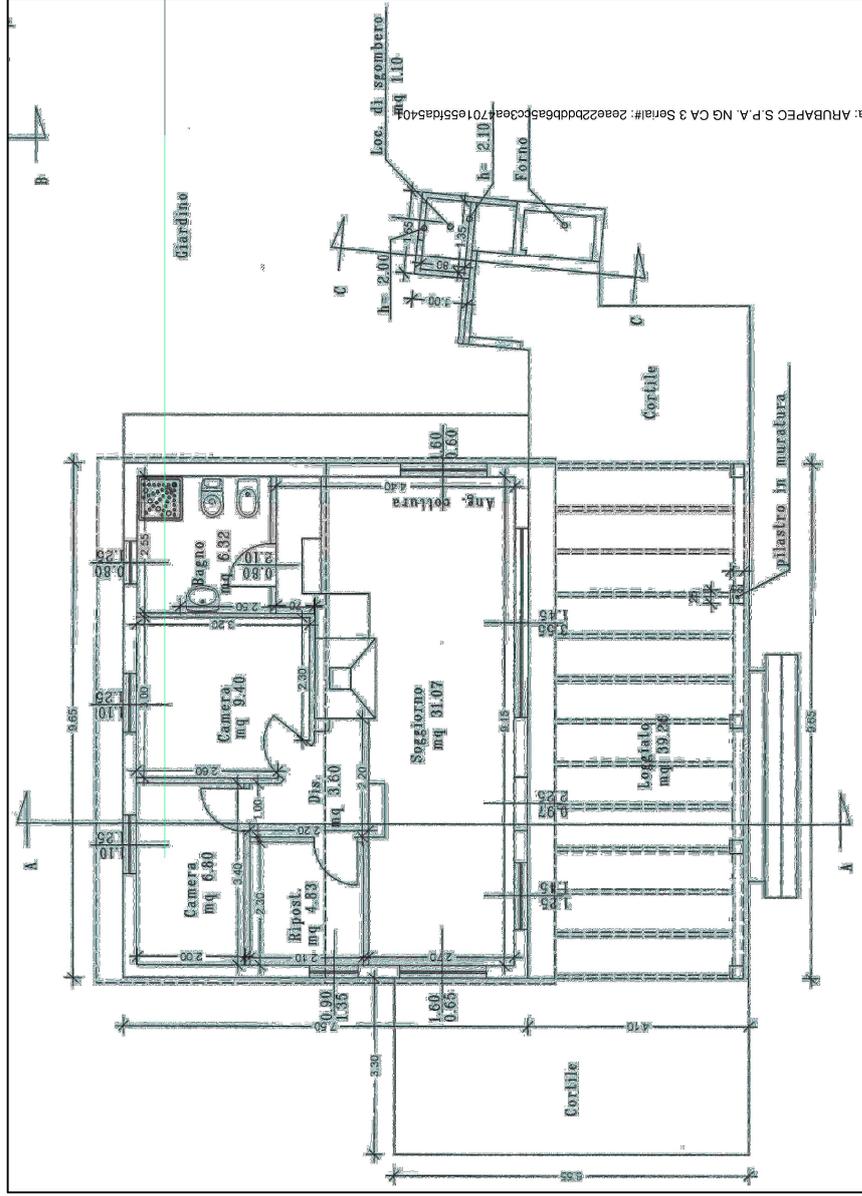


Sezione Esecuzioni Immobiliare al N. 192/2021

contro

Comune di Sinnai Località Solanas Cuii Murvoni via Su Niu e S'Achili n. 7 - Foglio 81 part. 860 sub 1

Stato dichiarato nella Sanatoria Edilizia L. 326-03 - L.R. 04-04 scala 1:100



PIANTA SGOMBERO

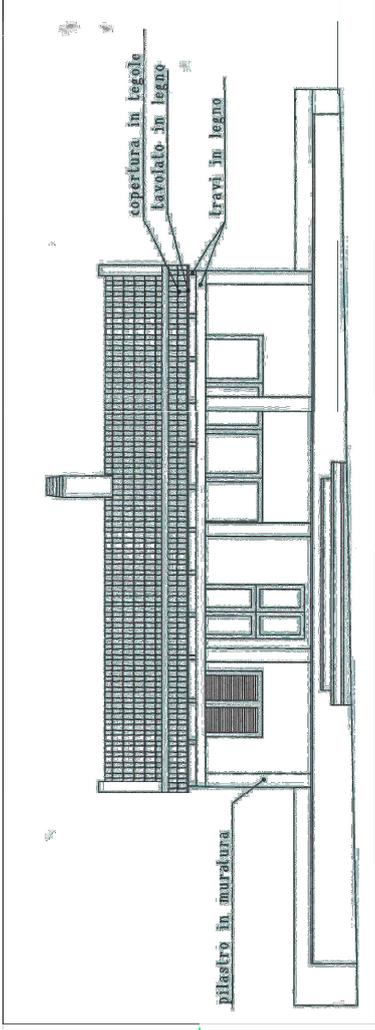
PIANTA PIANO TERRA



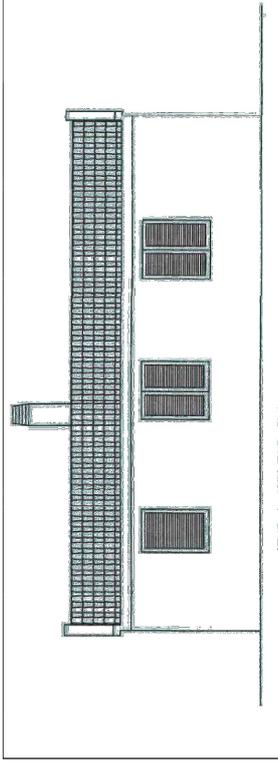
Sezione Esecuzioni Immobiliare al N. 192/2021

contro [redacted] Comune di Sinnai Località Solanas Cuii Murvoni via Su Niu e S'Achili n. 7 - Foglio 81 part. 860 sub 1

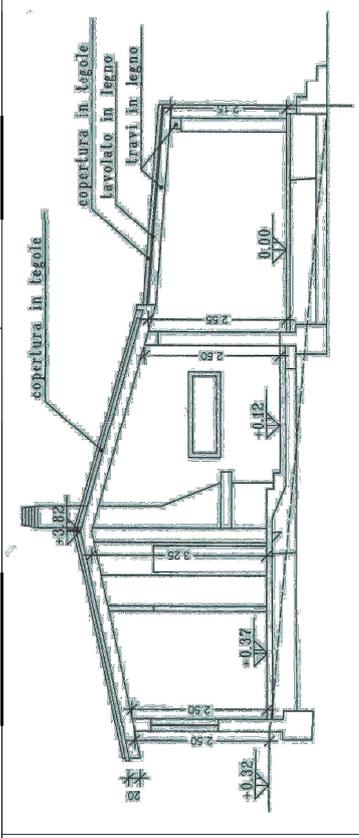
Stato dichiarato nella Sanatoria Edilizia L. 326-03 - L.R. 04-04 scala 1:100



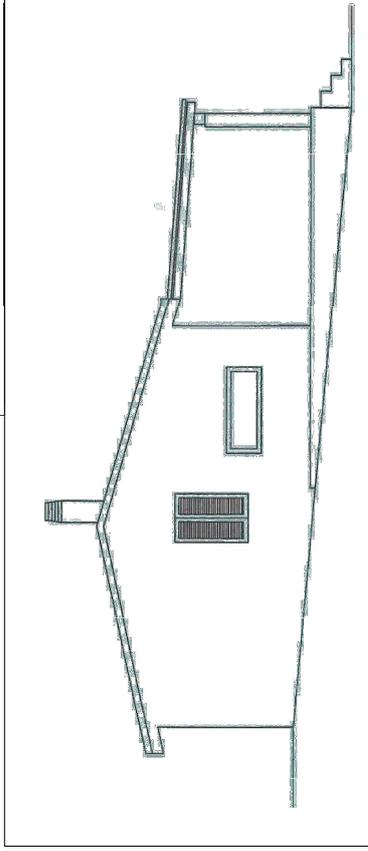
PROSPETTO PRINCIPALE



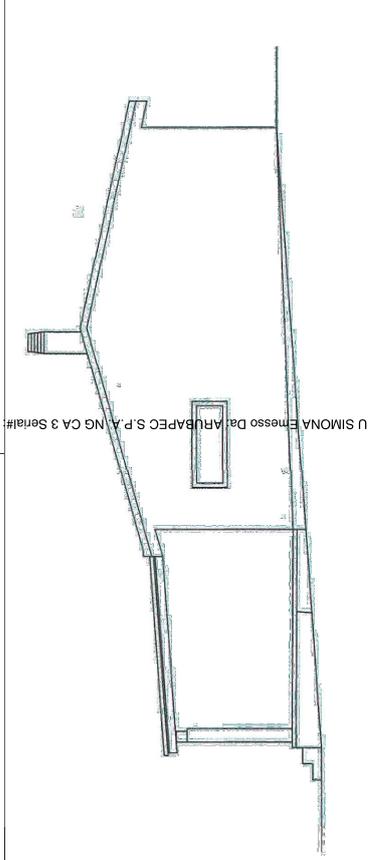
PROSPETTO POSTERIORE



SEZIONE A - A



PROSPETTO LATERALE SX



PROSPETTO LATERALE DX



N

Firmato da C.S.S.U. SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ea22bddd856cc3ea4701e5f1da5401





COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

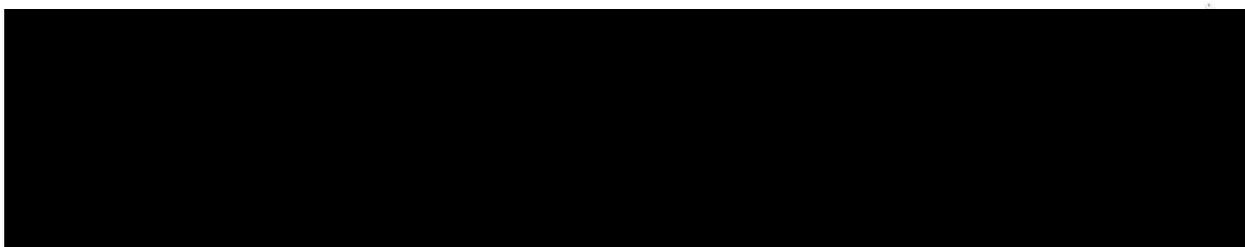
CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA

Concessione n. 915

Fasc. 01080/2

IL SINDACO

Vista la domanda di condono edilizio presentata da:



consistenti in lavori di :

COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE

VISTI gli atti tecnici e amministrativi;
Viste le caratteristiche dell'opera eseguita;
Vista la legge 47/1985;
Visto l'art. 39 della L. 724/1994 e successive modificazioni;
Vista la L.R. n. 6 del 7.4.1995;

DATO atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui al III^o e IV^o comma dell'art. 39 della legge 724/1994 e art. 11 della L.R. n. 6/1995.

Tenuto conto dell'istruttoria fatta dell' Ufficio Condono;
Fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

RILASCIATA CONCESSIONE A SANATORIA

al richiedente, relativamente all'opera abusiva realizzata, nello stato dichiarato.

Le opere da completare, riguardanti la sanatoria in oggetto, dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data della presente concessione in sanatoria.

Sinnai, li 28 LUG. 1997

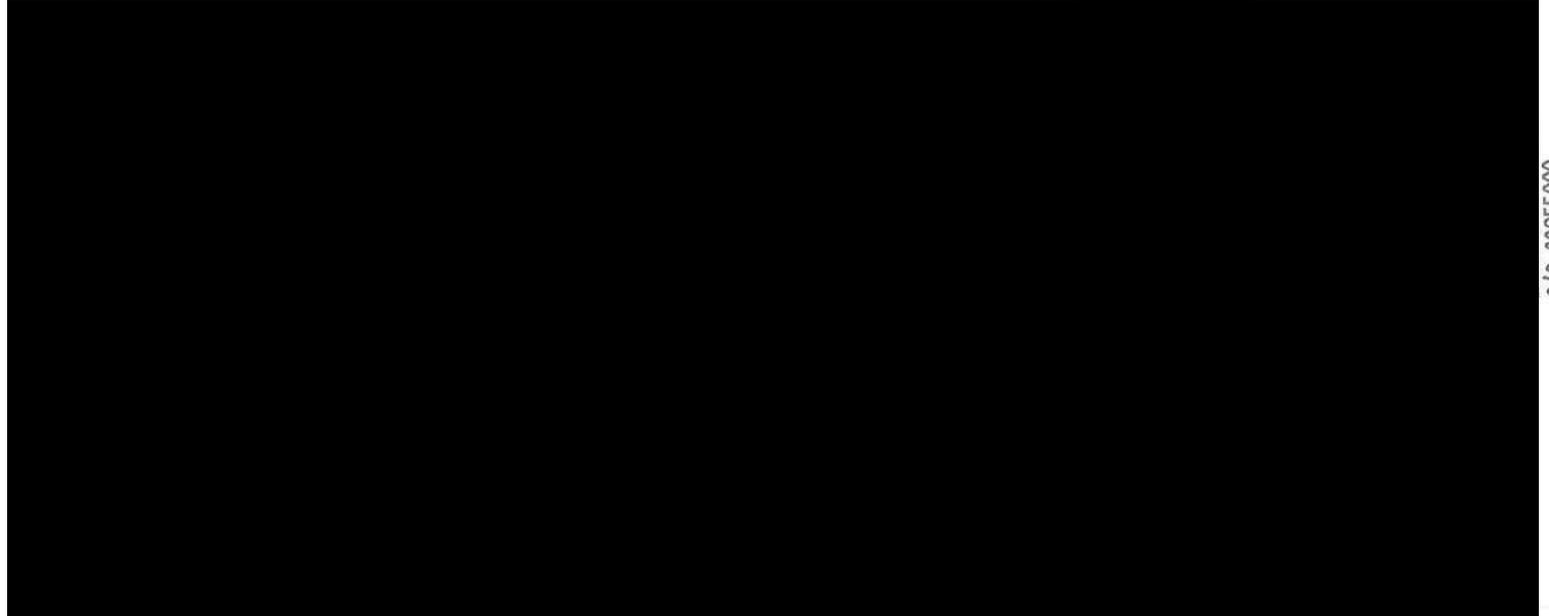
V^o IL RESPONSABILE DEL P.A.



IL SINDACO



00055000



Firmato Da: COSSU SIMONA Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ea22bddd6a5cc3ea4701e55fda5401

ta

DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI

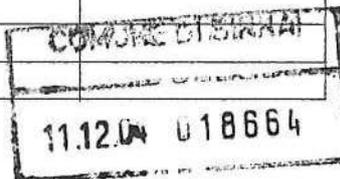
D.L. n°269 del 3/9/2003

1080/4

N° Progressivo

il numero progressivo va indicato nei versamenti relativi all'oblazione ed all'anticipazione degli oneri concessori

RISERVATO AL COMUNE		
	Denominazione	codice ISTAT
Regione	Sardegna	
Provincia	Cagliari	
Comune	Sinnai	
n° protocollo		



DATI RELATIVI AL RICHIEDENTE

Cognome o denominazione

NOME

codice fiscale o P.I.

nella qualità di

RESIDENZA ANAGRAFA

Comune

via e n° civico

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

comune abuso

Sinnai

località abuso

solanas

catasto terreni

F

part

catasto fabb.

F

81

part

860

eventuali vincoli

1) Vincolo ambientale-paesaggistico (Rif. D.Lgs: 29/10/1999, n°490, Legge regionale n°78/1976);

area demaniale

si no

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ABUSO

Chiusura di un loggiato con cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale e realizzazione di un porticato aperto in tre lati

tipologia Abuso

destinazione d'uso

residenziale

non residenziale

destinato a residenza

ultimazione lavori

12 mar 2000

stato dei lavori al 31marzo2003

ultimato

non ultimato

Altro...

ampliamento nuova costruzione cambio destinazione

volume abuso 72,59 mc.
volume immobile 180,94 mc.

CALCOLO OBLAZIONI

Tabella 1.a - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq. immobili residenziali

1 Superficie utile residenziale	2 Superficie non residenziale	3 Superficie complessiva	4 Tipologia dell'abuso	5 misura oblazione	6 Importo totale dell'oblazione
31,96 mq	23,16 mq	55,12 mq	tipologia 1	100,00euro	5.512,00euro
			tipologia 2		
			tipologia 3		
TOTALE					5.512,00euro

La superficie non residenziale (n°2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60
 La superficie complessiva (n°3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n° 1) e dalla superficie non residenziale (2)

Tabella 1.b- tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq. immobili non residenziali

1 Superficie utile	2 Superficie pertinenze	3 Superficie complessiva	4 Tipologia dell'abuso	5 misura oblazione	6 Importo totale dell'oblazione
			tipologia 1		
			tipologia 2		
			tipologia 3		
TOTALE					

Tabella 2- Tipologie di abusi con importo fisso dell'oblazione

1 Tipologia dell'abuso	2 Importo totale dell'oblazione
<input type="checkbox"/> tipologia 4	
<input type="checkbox"/> tipologia 5	
<input type="checkbox"/> tipologia 6	
TOTALE	

CALCOLO ANTICIPI ONERI CONCESSORI

abuso commesso in Sinnai comune con 15.220 abitanti

Tabella 3 - nuove costruzioni ed ampliamenti

numero abitanti	misura dell'anticipazione euro/mq	superficie complessiva mq	importo dell'anticipazione euro
da 10.001 a 100.000	55,00	23,16	1.273,80

Tabella 4 - ristrutturazioni, modifiche ed ampliamenti

numero abitanti	misura dell'anticipazione euro/mq	superficie complessiva mq	importo dell'anticipazione euro
da 10.001 a 100.000	27,00	31,96	862,92

da calcolo allegato

numero abitanti	contributo costo costruzione euro	oneri urbanizzazione euro	oneri concessori euro
da 10.001 a 100.000	0,00		2.136,72

RATEIZZAZIONE

numero rate 1 2 3 4 5 6 7 8 9

scadenza rata	rata netta	interessi	rata da pagare
10 dic 2004	641,02 euro		641,02 euro
31 mag 2005	747,85 euro		747,85 euro
30 set 2005	747,85 euro		747,85 euro
?			
?			
?			
?			
?			
?			
	2.136,72 euro		2.136,72 euro

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

(Art 3 della legge 4-1-1968 n° 15 - art 46 e 47 DPR 445/2000 art 46 e 47)

NON SOGGETTE AD AUTENTICAZIONE

DICHIARA

- sotto la mia personale responsabilità, di essere proprietario del fondo sito in .Sinnai alla località Solanas riportato in catasto al foglio .81 particella n°860,
- Che su detto fondo insiste un fabbricato a piano terra, oggetto di sanatoria edilizia ai sensi del D.L. n°269 del 3/9/2003 convertito con Legge n°326 del 24/11/2003
- Che l'area sulla quale sorge l'opera realizzata è soggetta ai seguenti vincoli ambientale-paesagistico
- Che l'immobile si compone di n.1 piani fuori terra per un volume totale di mc 180,94 di cui mc 72,59 realizzati abusivamente per ampliamento;
- Che detto fabbricato è stato realizzato ed ultimato in ogni sua parte in data anteriore al 31-03-2003 ;
- Che le opere non insistano sui aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco.nell'ultimo decennio.
- dichiaro inoltre di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale. e di non essere a conoscenza di procedimenti penali ,a mio carico, per i reati suddetti.

Sinnai li .

in relazione al combinato disposto dagli art. 3 e 4 della legge 4 gennaio 1968, n° 15 e dell'art. 2 del D.P.R. 25 gennaio 1994 n° 130, che consentono di produrre alla pubblica amministrazione ,
dichiarazioni temporaneamente sostitutive riguardanti i seguenti dati , fatti op qualità personali:

a titolo di studio o qualifica professionale posseduta;partecipazione a corsi di studio o di istruzione professionale, risultato di eventuali esami finali dei corsi stessi , titolo di specializzazione, di abilitazione di preparazione , di formazione, di aggiornamento, di perfezionamento e di qualificaziopne tecnica

b esito di partecipazione a concorsi; conseguimento di borse di studio

c professione esercitata, attività lavorativa prestata, incarichi assunti, destinazioni di servizio, stato di apprendista, tirocinante ovvero esaurimento dell'apprendistato, del tirocinio e della pratica professionale , praticante per l'esercizio della professione; stato di disoccupazione; qualità di pensionato e categoria di pensione; qualità di studente o di casalinga;

d qualità di erede , di legatario, di proprietario, di locatore, di affittuario: ammontare delle eventuali quote o canoni corrisposti o ricevuti relativamente a tali qualità; ogni attestazione in tema di costituzione, traslazione o estinzione della proprietà o di altri diritti su beni immobili e mobili registrati;

e qualità di legale rappresentante di persone fisiche o giuridiche di tutore , di curatore e simili;

f assolvimento di speciali obblighi contributivi con l'indicazione dell'ammontare del tributo assolto: possesso e numero di codice fiscale e partita IVA;

g iscrizioni presso associazioni di categoria; enti o servizi privati, al di fuori dell'iscrizione in albi od elenchi tenuti dalla pubblica amministrazione;

h stato di volontariato in serizio civile,di espatrio, di imbarcato su navi mercantili;

i qualità d'invalide riconosciuto e tipo, classe o natura d'invalidità;

l spese effettuate o danni subiti e relativi rimborsi e risarcimenti; contributi ricevuti , mutui o prestiti contratti con istituti di credito ed enti pubblici; condizioni di debitore o creditore nei confronti dell'amministrazione ricevente;

m titolarità di licenze, autorizzazioni amministrative e consimili atti di assenzo;

n qualità di vigenza a carico e di esistenza in vita



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/2003 E DELLA
L. R. 4/2004 PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE DI SGOMBERO E
RICOVERO ATTREZZI AL SERVIZIO DI UNA ABITAZIONE ESISTENTE, SITA
NEL COMUNE DI SINNAI, VIA NIU DE S'ACHILI civ n°2, (Loc. Solanas)

STUDIO TECNICO

ING. FERDINANDO FIORI

Via Dalmazia 20
CAGLIARI
(tel. 070/482910)

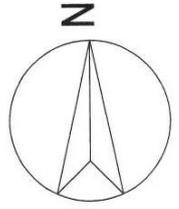
TAVOLA	DATA	SCALA
1	Dicembre 2012	

ELABORATO: *Planimetrie di inquadramento;
Stralcio planimetria catastale;
Stralcio del P.U.C
Planimetria generale*

IL PROGETTISTA

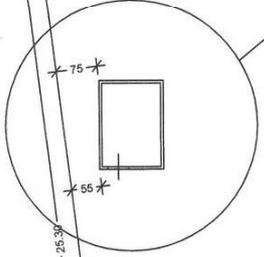
IL COMMITTENTE

Ing. Ferdinando Fiori
PROV. CAGLIARI
N 353 Dr. Ing. FER...



Firmato Da: COSSU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ea22b0dd656cc3ea4701e55fda5401

OGGETTO DELLA SANATORIA



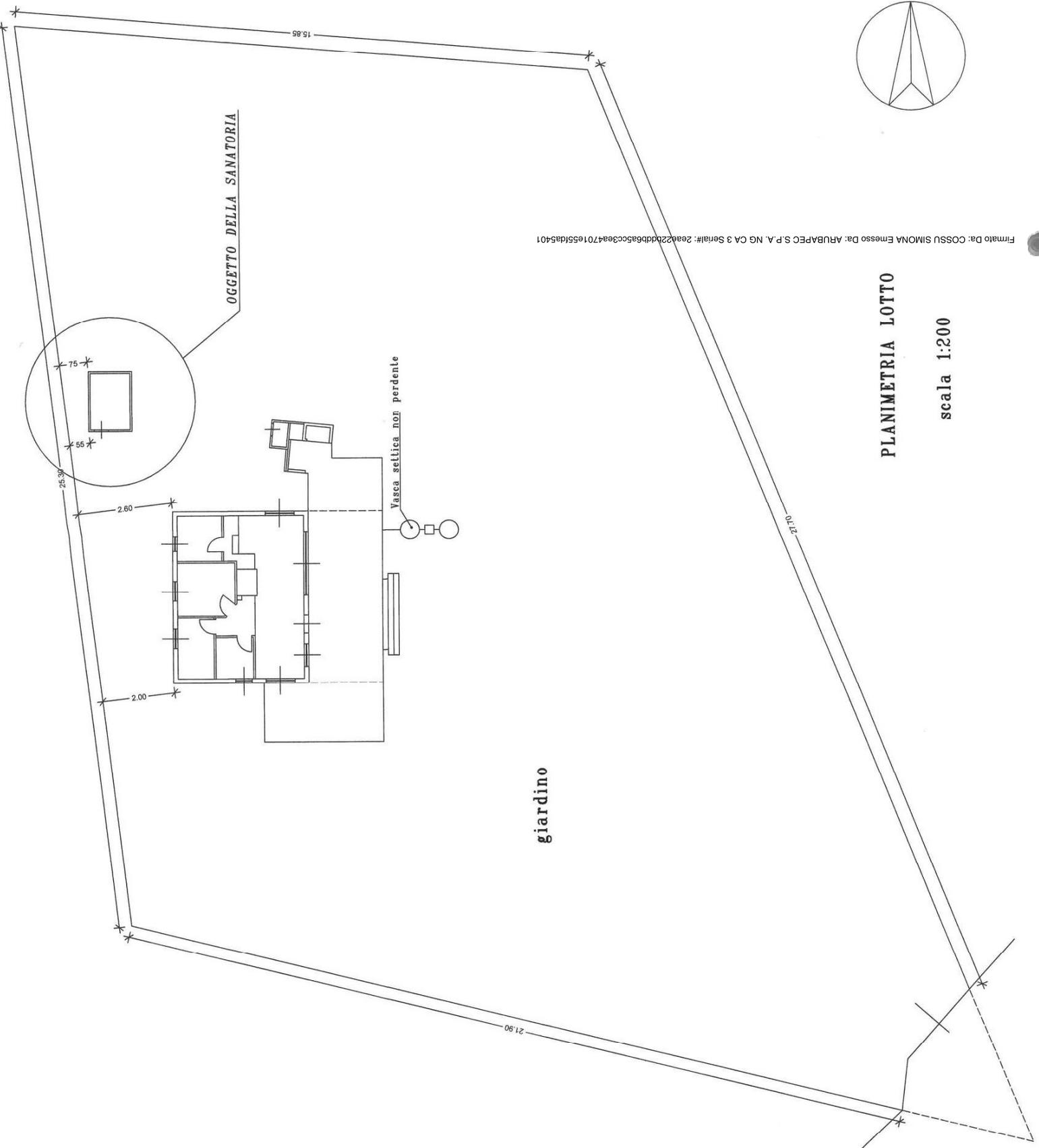
Vasca sellica non perdente

giardino

PLANIMETRIA LOTTO

scala 1:200

Via nuu de s'achijji civ 7





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

N.C.T. F. 81 MAPP. 860

scala 1:2000

DATI TECNICI

SUPERFICIE COPERTA.....	MQ. 72.38
SUPERFICIE UTILE ABITABILE.....	MQ. 31.84
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE.....	MQ. 31.96
VOLUME EDIFICATO.....	MQ. 95.72



STRALCIO P.U.C.

scala 1:2000

Firmato Da: COSSU SINDONA
 In Caricamento Da: ANUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 299200005039470155154501

COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/2003 E DELLA
L. R. 4/2004 PER LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE DI SGOMBERO E
RICOVERO ATTREZZI AL SERVIZIO DI UNA ABITAZIONE ESISTENTE, SITA
NEL COMUNE DI SINNAI, VIA NIU DE S'ACHILI civ n°2, (Loc. Solanas)

STUDIO TECNICO

ING. FERDINANDO FIORI

Via Dalmazia 20
CAGLIARI
(tel. 070/482910)

TAVOLA	DATA	SCALA
2	Dicembre 2012	1:100

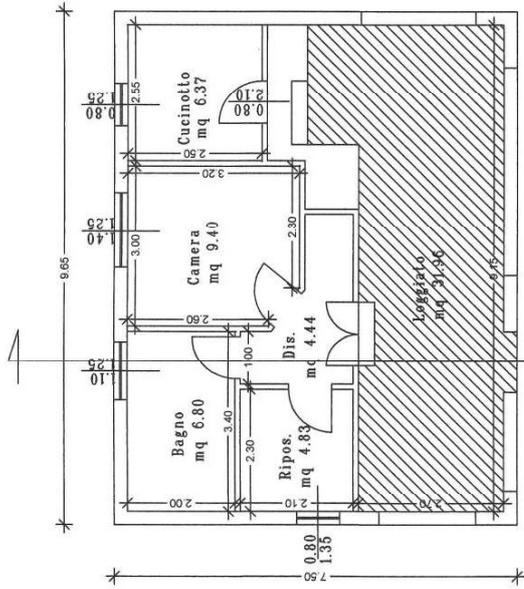
ELABORATO pianta, prospetti, sezione e calcolo delle superfici e
dei volumi, approvato con Concessione in Sanatoria
n°215 del 28/07/1998 Nulla osta R.A.S n°5735 del 26/05/1997

IL PROGETTISTA

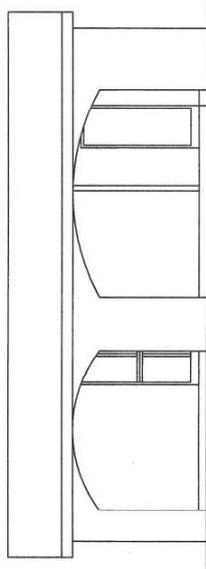
IL COMMITTENTE

Ing. Ferdinando Fiori

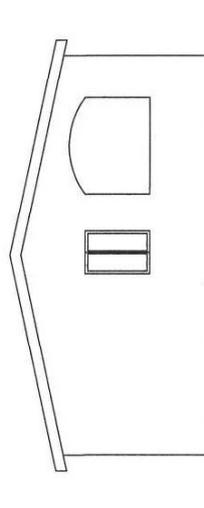




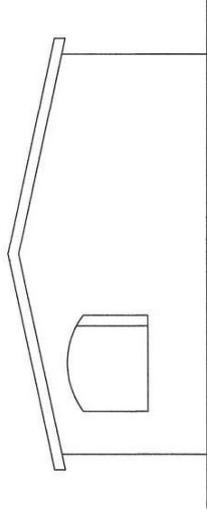
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



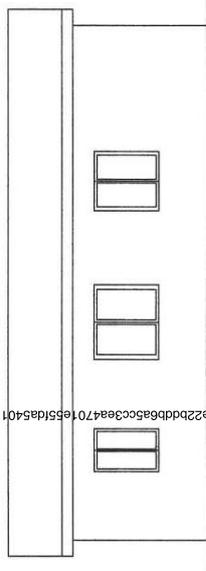
PROSPETTO ANTERIORE
scala 1:100



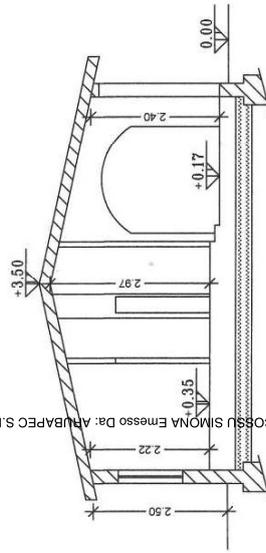
PROSPETTO LATERALE SX
scala 1:100



PROSPETTO LATERALE DX
scala 1:100



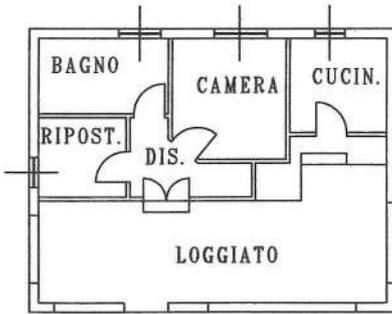
PROSPETTO POSTERIORE
scala 1:100



SEZIONE
scala 1:100

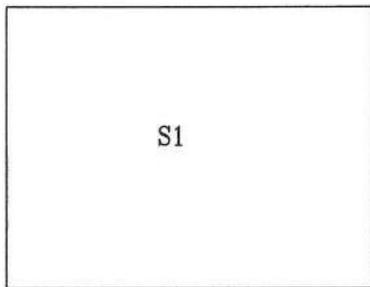
Firmato Da: COBSU SIMONA Emesso Da: ARUPPEC S.P.A. NG CA 3
id: 2ea22bddb65ecc3ea471e5f1da5401

SCHEMA DI CALCOLO GRAFICO ANALITICO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI RELATIVI ALLA SITUAZIONE APPROVATA CON C. IN SANATORIA N° 215 DEL 28/07/1997

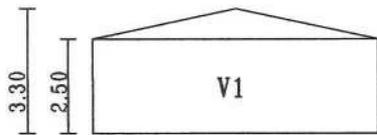


CALCOLO S.U.A
BAGNO (2.00X3.40) = MQ. 6.80
RIPOSTIGLIO (2.30X2.10) = MQ. 4.83
CUCINOTTO (2.55X2.50) = MQ. 6.37
CAMERA (2.60X3.00)+(2.30X0.60)+(0.70X0.70)/2= MQ. 9.40
DISIMPEGNO (1.00X2.10)+(0.65X0.80)/2+(2.20X0.90)= MQ. 4.44
TOTALE S.U.A MQ. 31.84

CALCOLO S.N.R
LOGGIATO (2.70X9.15)+(1.00X3.45)+(0.70X2.55) = MQ. 31.96



CALCOLO SUPERFICIE COPERTA
S1 (9.65X7.50) = MQ 72.38



CALCOLO DEL VOLUME
V1 MQ 72.38X2.50 = MC 180.95

DATI TECNICI
SUPERFICIE COPERTA = (7.50*9.65) = MQ 72.38
S.U.A. APPROVATA = MQ 31.84
S.N.R. APPROVATA = MQ 31.96
VOLUME APPROVATO = (72.38X2.50) = MC 180.95

COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/2003 E DELLA
L. R. 4/2004 PER LA CHIUSURA DI UN LOGGIATO CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO E LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICATO APERTO
SU TRE LATI, SITO NEL COMUNE DI SINNAI, VIA NIU DE S'ACHILI
civ n°2, (Loc. Solanas)

STUDIO TECNICO

ING. FERDINANDO FIORI

Via Dalmazia 20
CAGLIARI
(tel. 070/482910)

TAVOLA	DATA	SCALA
3	Dicembre 2012	1:100

ELABORATO: Piante, prospetti, sezione e calcoli delle opere in abuso

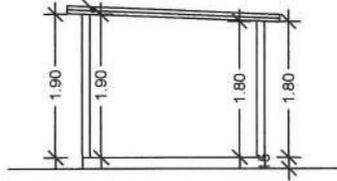
IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE

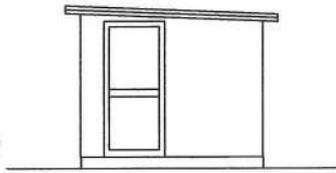
Ing. Ferdinando Fiori
N 353 Dr. Ing. FERDINANDO FIORI

LOC. DI SGOMBERO IN CORSO DI SANATORIA
scala 1:100

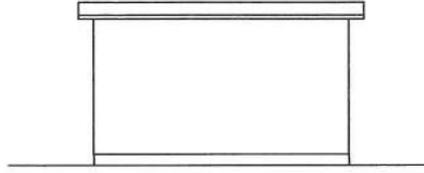
copertura
 tipo coverpan



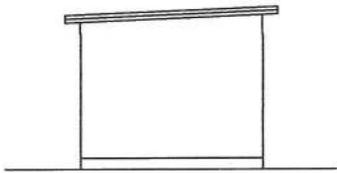
SEZIONE B-B



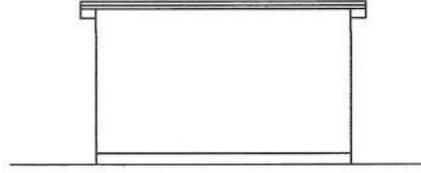
PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE DX



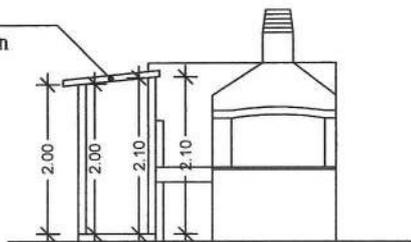
PROSPETTO POSTERIORE



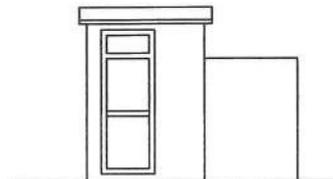
PROSPETTO LATERALE SX

LOC. DI SGOMBERO E FORNO OGGETTO DELLA SANATORIA
scala 1:100

copertura
 tipo coverpan

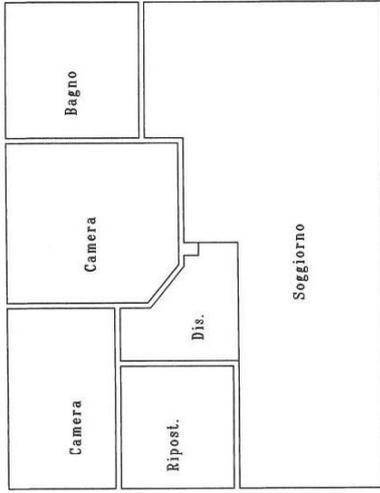


PROSPETTO-SEZIONE C-C

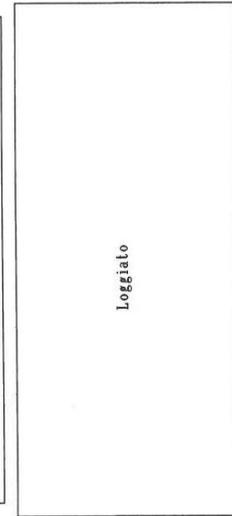


PROSPETTO FRONTALE

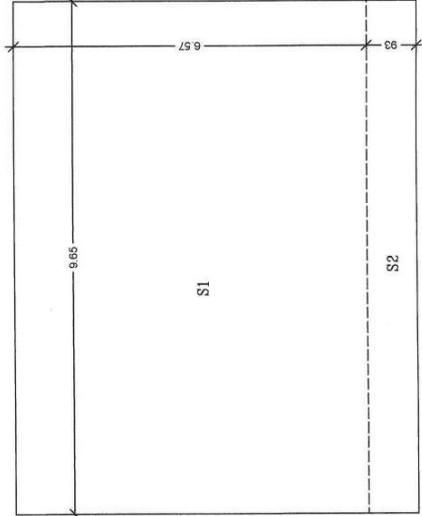
LOCALE DI SGOMBERO IN CORSO DI SANATORIA



CALCOLO S.U.A	
CAMERA = (2.00X3.40) =	MQ 6.80
CAMERA (3.00X2.60)+(2.30X0.60)+(0.60X0.70)/2 =	MQ 9.40
BAGNO = (2.50X2.55) =	MQ 6.32
DISIMPEGNO = (2.20X1.00)+(1.00X1.00)+(0.25X0.70)+ + (0.65X0.80)/ =	MQ 3.60
SOGGIORNO = (2.70X4.60)+(3.70X2.00)+(4.40X2.55) =	MQ 31.07
TOTALE =	MQ 57.19

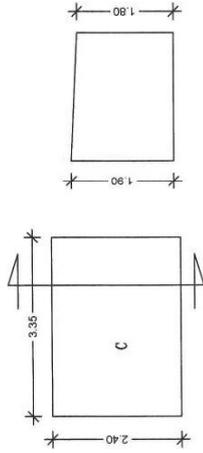
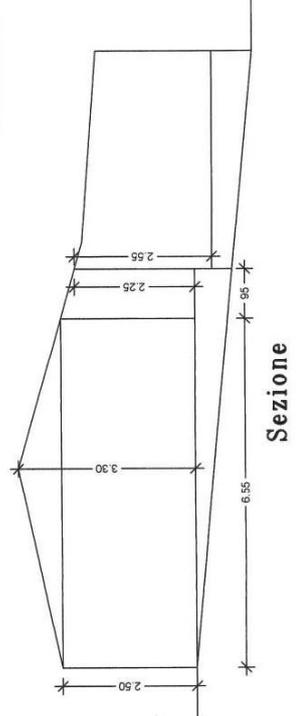


CALCOLO S.N.R	
LOGGIATO (4.10X9.65) =	MQ 39.57



CALCOLO SUPERFICIE COPERTA	
S1 = (9.65X6.57) =	MQ 63.40
S2 = (9.65X0.95) =	MQ 8.98
TOTALE =	MQ 72.38

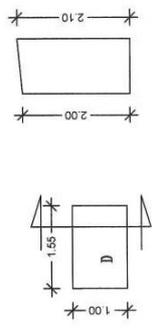
CALCOLO DEL VOLUME	
VOL. S1 = (63.40X2.50) =	MC 158.50
VOL. S2 = (8.98X(2.50+2.25)/2) =	MC 21.32
TOTALE =	MC 179.82



Pianta Sezione

Sup. C = (3.35X2.40) =	MQ 8.04
Vol. C = 8.04X(1.90+1.80)/2 =	MC 14.87

LOCALE DI SGOMBERO OGGETTO DI SANATORIA



Pianta Sezione

Sup. D = (1.00X1.55) =	MQ 1.55
Vol. D = 1.55X(2.00+2.10)/2 =	MC 3.60

Sezione



Firmato Da: COSSU SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2ae22bdd8a3e27101e531d545

QUADRO COMPARATIVO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

Situazione approvata con Concessione in Sanatoria n°215 del 28/07/1998

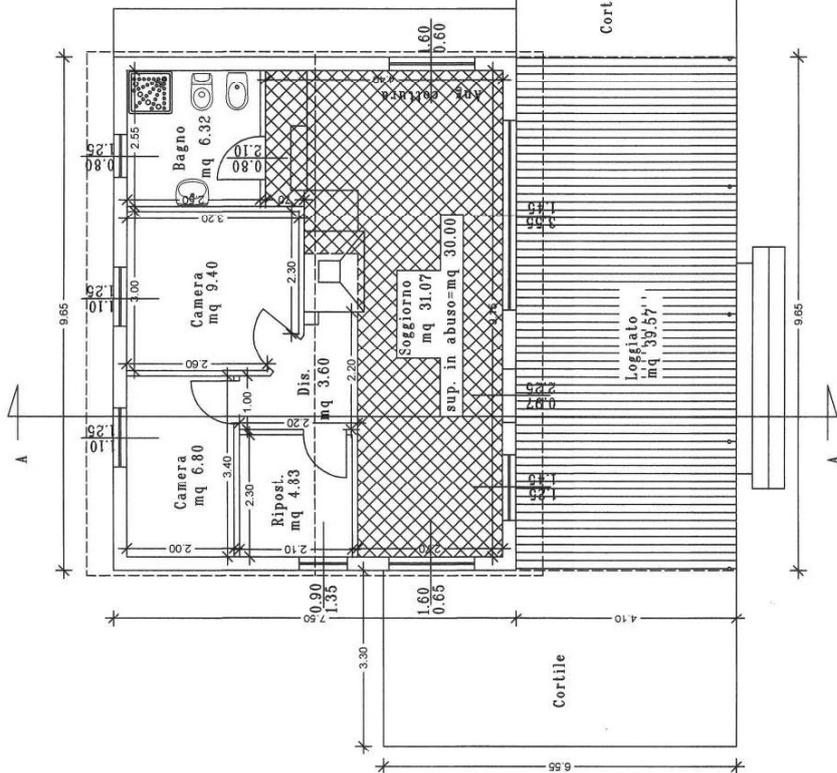
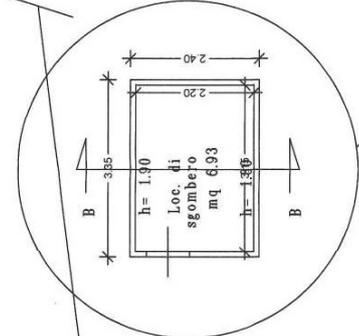
Nulla osta R.A.S n°5735 del 26/05/1997

DATI TECNICI DELLA SITUAZIONE APPROVATA
SUPERFICIE COPERTA = $(7.50 \times 9.65) = \text{MQ } 72.38$
S.U.A. APPROVATA = MQ 31.84
S.N.R. APPROVATA = MQ 31.96
VOLUME APPROVATO = $(72.38 \times 2.50) = \text{MC } 180.95$

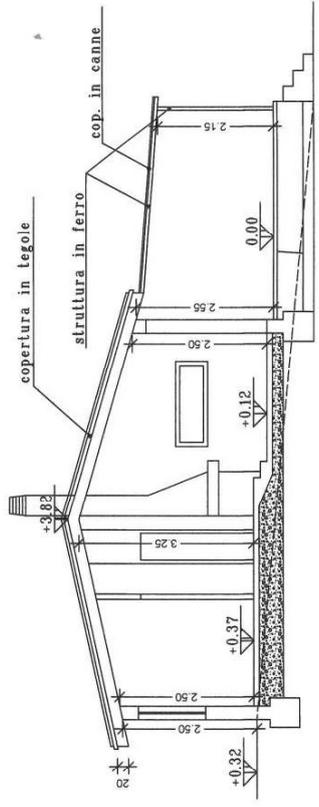
SITUAZIONE ATTUALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA LOGGIATO
A SOGGIORNO E INSERIMENTO DELLE SUPERFICI DEL LOCALE DI SGOMBERO
IN CORSO DI SANATORIA E DEL LOCALE DI SGOMBERO OGGETTO
DELLA RICHEISTA DI SANATORIA

DATI TECNICI DELLA SITUAZIONE APPROVATA
SUPERFICIE COPERTA = $(7.50 \times 9.65) = \text{MQ } 72.38$
S.U.A. APPROVATA = MQ 57.19
S.N.R. LOGGIATO+ DUE LOC. DI SGOMBERO = MQ 58.04
VOLUME ABITAZIONE MC 179.82
VOLUME LOC DI SGOMBERO IN CORSO DI SANATORIA = MC 14.87
VOLUME LOC DI SGOMBERO OGGETTO DI SANATORIA = MC 3.60

	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA S.N.R A S.U.A. = MQ 30.00
	S.N.R. IN AMPLIAMENTO = MQ 39.57+8.04+3.60 = MQ. 51.21
	SUP. TOTALE IN CONDONO = (30.00+51.21+0.60) = (30.00+30.72) = MQ 60.72

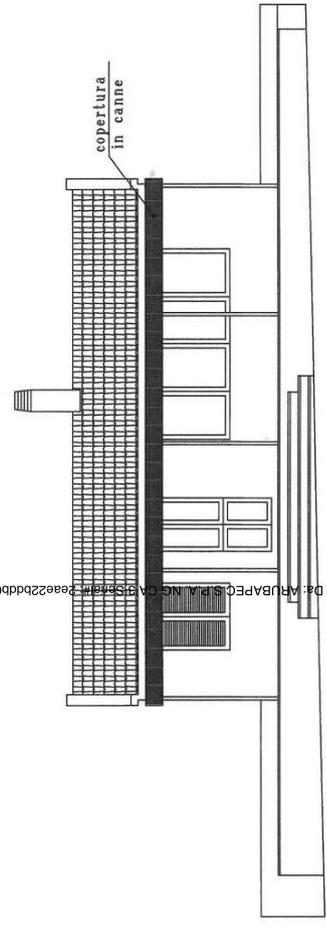
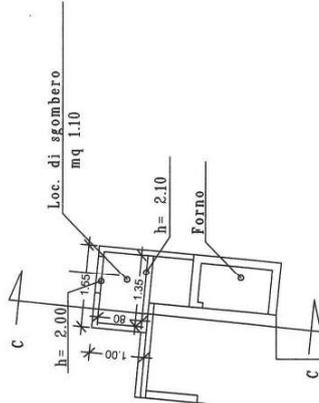


PIANTA PIANO TERRA
situazione attuale
scala 1:100



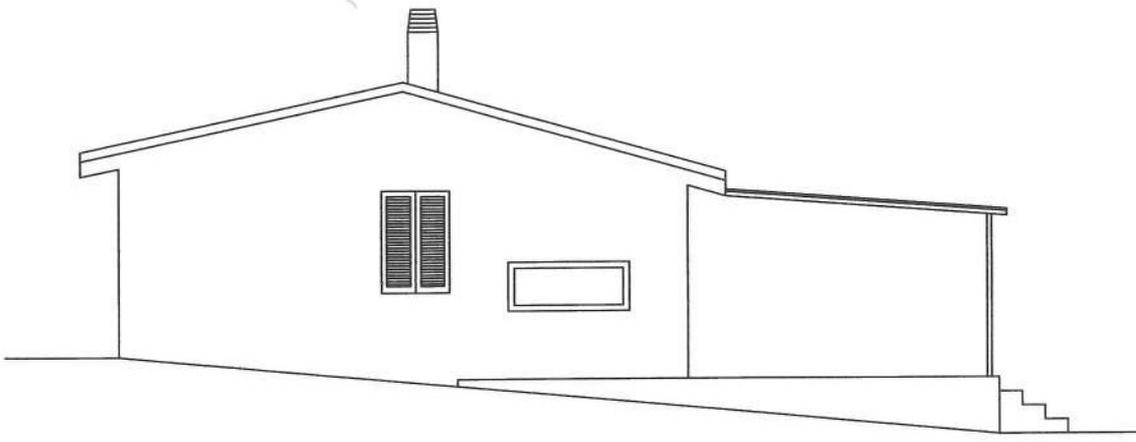
SEZIONE A-A
situazione attuale
scala 1:100

LOC. DI SGOMBERO
IN CORSO DI SANATORIA

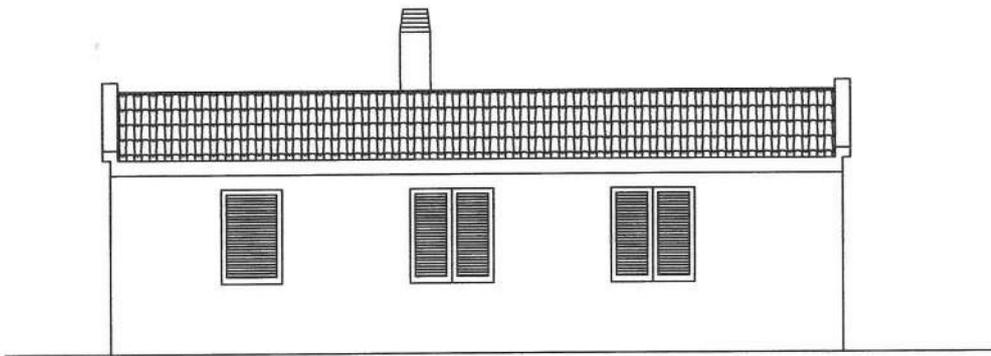


PROSPETTO FRONTALE
situazione attuale
scala 1:100

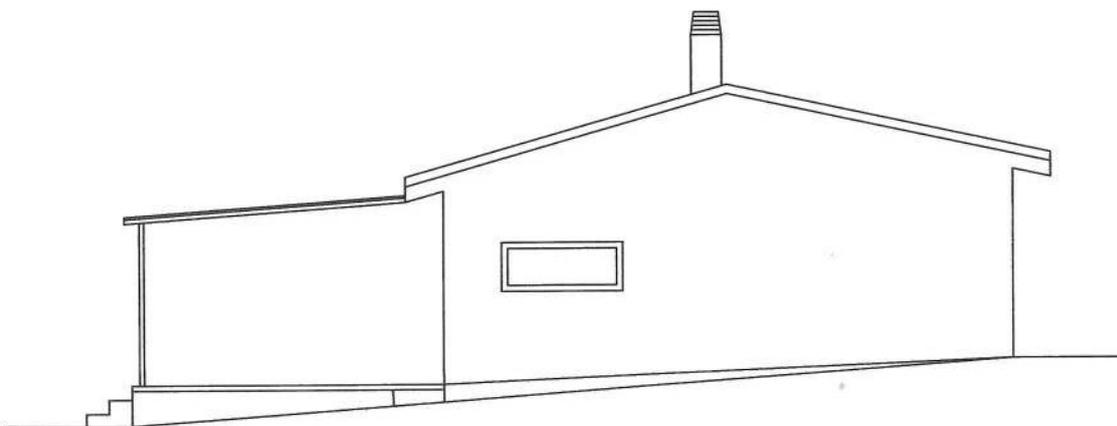
Firmato Da: COSSU... Emesso Da: ARUBAPEC... P.I.A. NG CA... 20222bddd5e5cc39ea71e551da5401



PROSPETTO LATERALE SX
situazione attuale
scala 1:100



PROSPETTO POSTERIORE
situazione attuale
scala 1:100



PROSPETTO LATERALE DX
situazione attuale
scala 1:100

COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/2003 E DELLA
L. R. 4/2004 PER LA CHIUSURA DI UN LOGGIATO CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO E LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICATO APERTO
SU TRE LATI, SITO NEL COMUNE DI SINNAI, VIA NIU DE S'ACHILI
civ n°2, (Loc. Solanas)

STUDIO TECNICO

ING. FERDINANDO FIORI

Via Dalmazia 20
CAGLIARI
(tel. 070/482910)

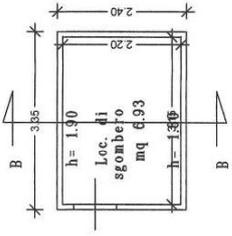
TAVOLA	DATA	SCALA
4	Dicembre 2012	1:100

ELABORATO: Piante, prospetti e sezione delle migliori da
apportare allo stato in richiesta di condono

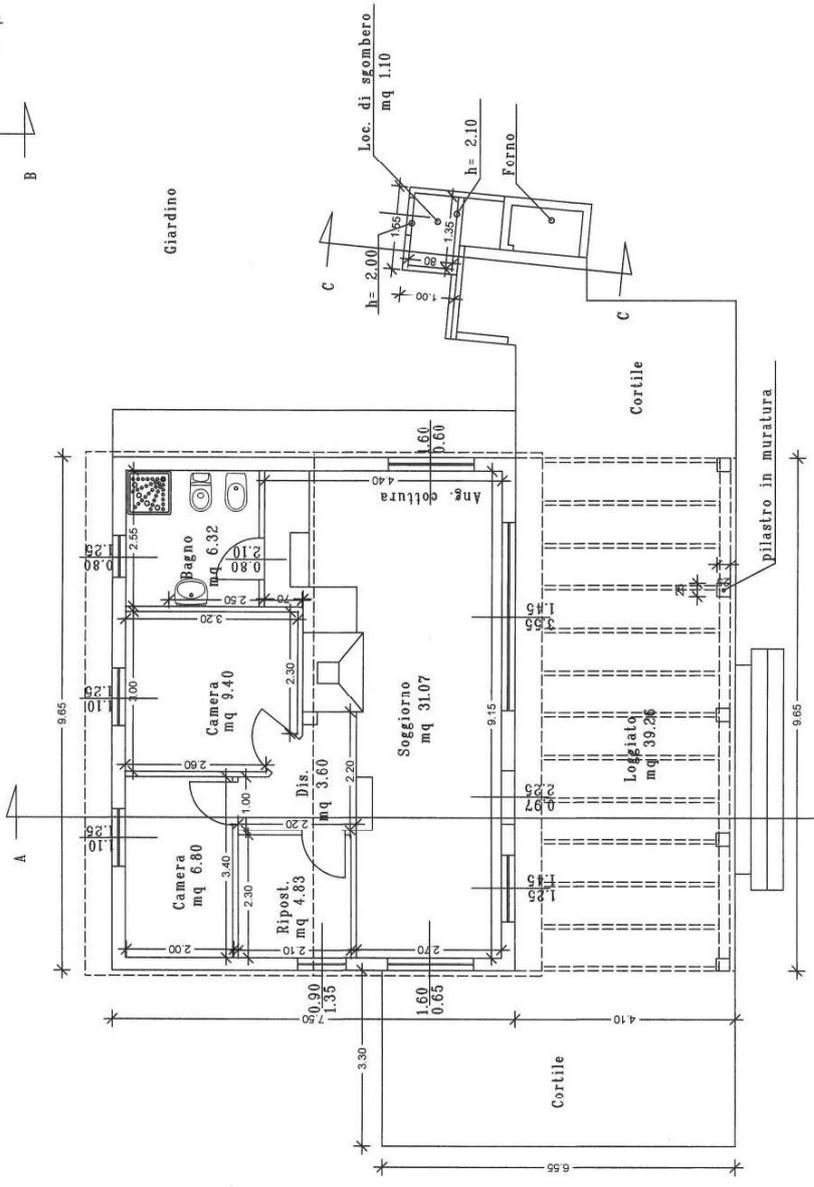
IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE

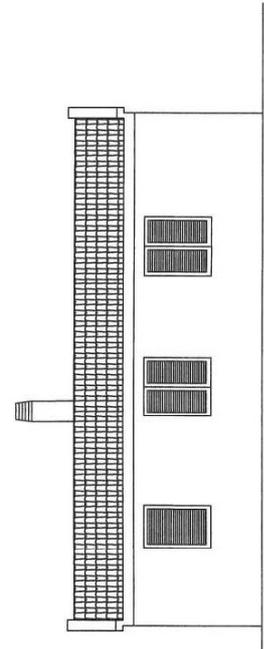




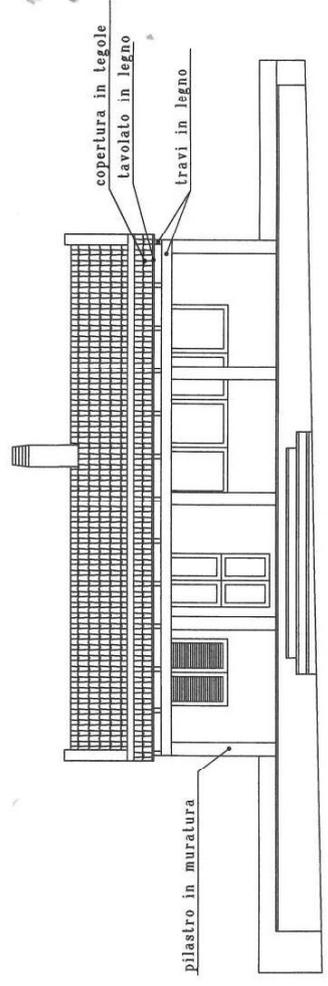
Giardino



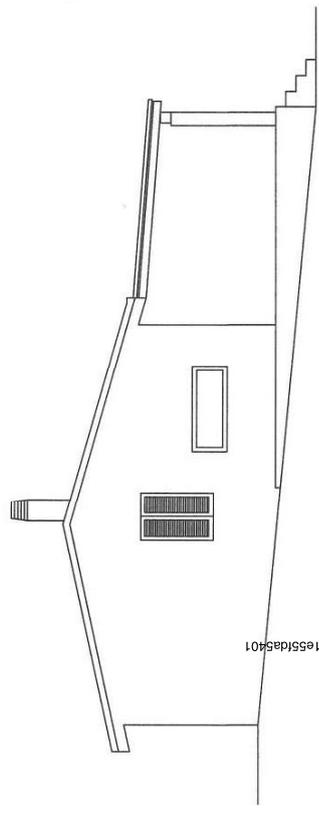
PIANTA PIANO TERRA
situazione di progetto
scala 1:100



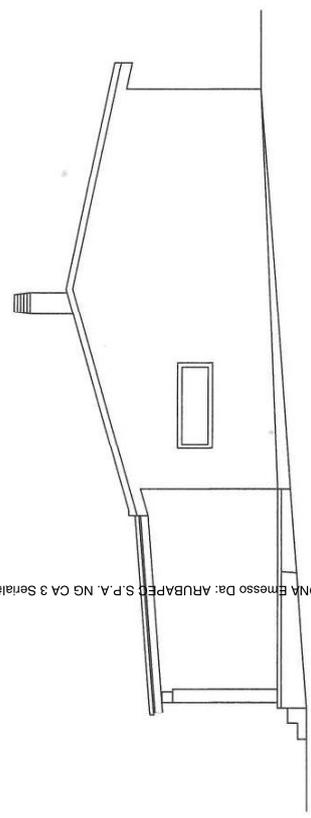
PROSPETTO POSTERIORE
situazione invariata
scala 1:100



PROSPETTO ANTERIORE
situazione di progetto
scala 1:100

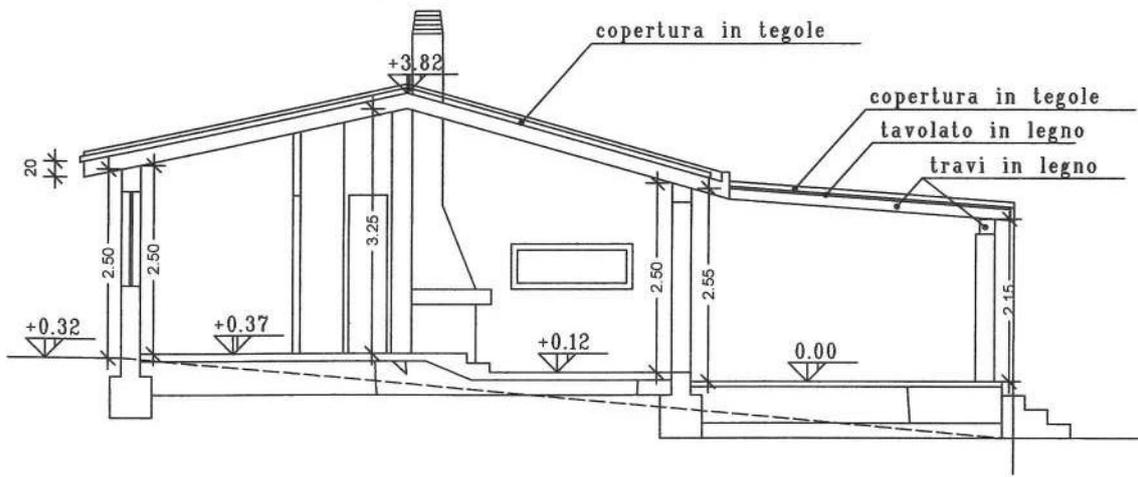


PROSPETTO LATERALE SX
situazione di progetto
scala 1:100



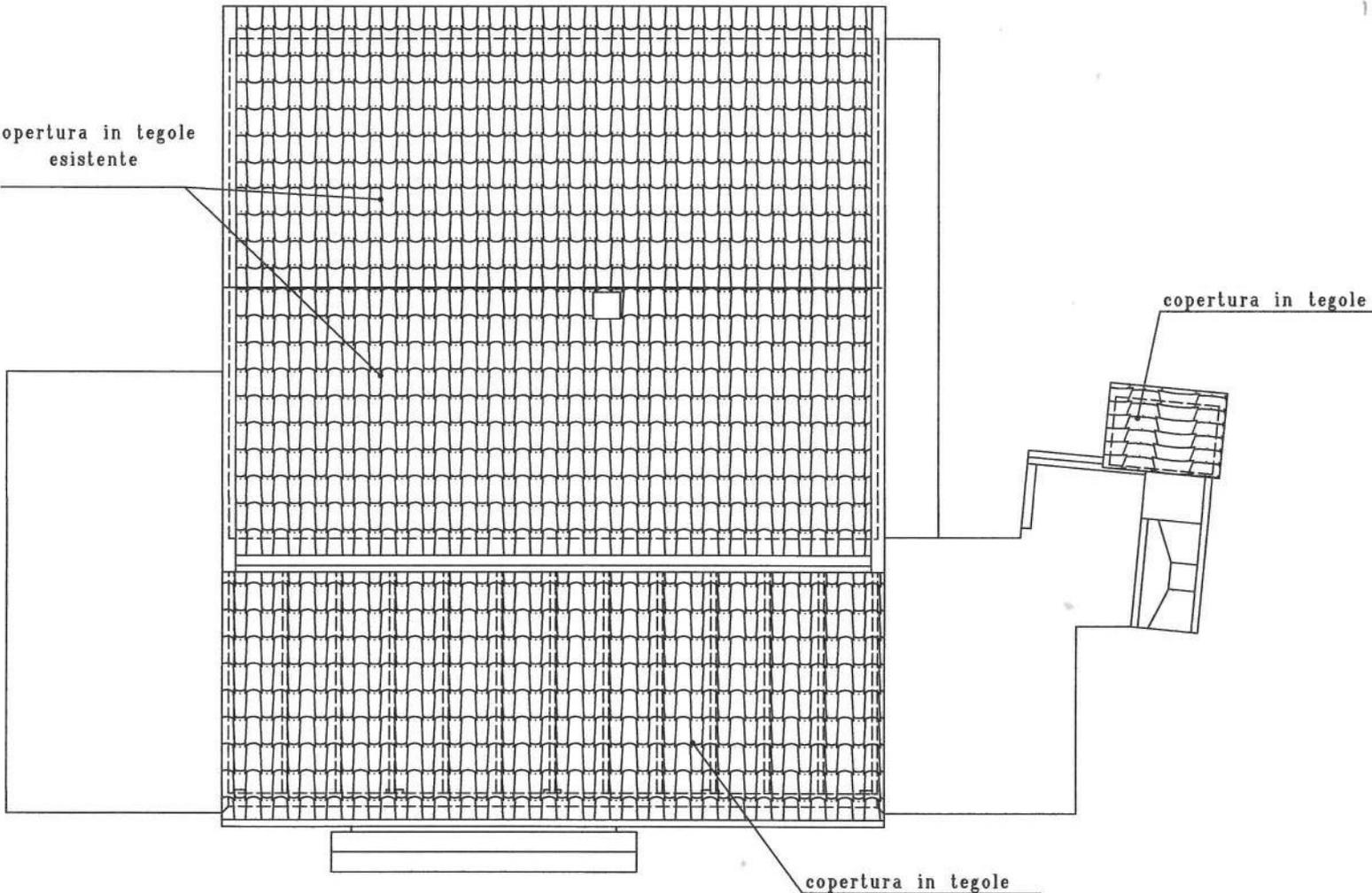
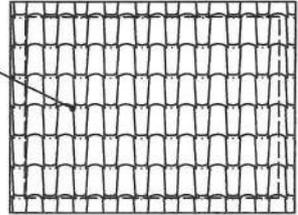
PROSPETTO LATERALE DX
situazione di progetto
scala 1:100

Firma: Cassa di Simona Emesso Da: ARUBA P.S.P.A. NG CA 3 Senilh: 2ae22b0e39c9e4701551d5401



SEZIONE A-A
situazione di progetto
scala 1:100

copertura in tegole



PIANTA COPERTURA
situazione di progetto
scala 1:100



COMUNE DI SINNAI

Provincia di Cagliari
Area Tecnica - Settore Urbanistico

Fasc. 1080/4

RACCOMANDATA A/R

Prot. 10958 del 13 AGO 2007

Spett.le



OGGETTO: Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/03 e L.R. 4/04 e s.m.
RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA
(CHIUSURA VERANDA E AMPLIAMENTO)

Con riferimento alla domanda presentata dalla S.V. allo scopo di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, si comunica che la pratica risulta carente della seguente documentazione:

- n° 2 copie progetto delle opere da condonare, riportante:
 - o Stralcio catastale (con indicazione delle particelle interessate) e Aerofotogrammetrico (con l'esatta individuazione del lotto) in scala non inferiore a 1/5000;
 - o Planimetria di posizione riportante l'attuale situazione da condonare (scala 1/1000 o 1/2000);
 - o Piante quotate della situazione approvata e della situazione da condonare (scala 1/100) con eventualmente la sovrapposizione delle due situazioni nei casi di difformità importanti;
 - o Sezione/i quotata/e della situazione approvata e della situazione da condonare in scala 1/100;
 - o Calcolo dei volumi;
 - o quadro comparativo riportante le variazioni delle superfici utili/non residenziali e del volume, rispetto al progetto approvato;
- n° _____ copie relazione tecnica illustrativa del progetto;
- integrazione documentazione fotografica;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'art.46 del D.P.R.445/2000, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativi in sanatoria e lo stato dei lavori relativo (con allegata fotocopia del documento d'identità);
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'art.46 del D.P.R.445/2000, con la quale il richiedente dichiara sotto la propria responsabilità di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (con allegata fotocopia del documento d'identità);
- n° 1 marca da bollo da € 14,62;
- versamento per diritti di segreteria di € 51,65 sul C/C n. 16416091 intestato al Comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria;
- integrazione versamento per diritti di segreteria pari a € _____ sul C/C n. 16416091 intestato al Comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria;
- attestazioni dei pagamenti finora eseguiti a titolo di anticipazione oneri concessori (l'ufficio è in possesso della PRIMA rata/te per un importo totale pari a € 641,02);
- conguaglio Oneri Concessori:
Al fine del rilascio della concessione edilizia è necessario versare un conguaglio pari a € _____ (l'importo è stato determinato tenendo conto delle attestazioni finora presentate all'ufficio che ammontano a € _____; Qualora alla S.V. risultassero ulteriori importi già versati occorre trasmettere le attestazioni all'ufficio scrivente e scomputare l'eventuale importo dal conguaglio su richiesto);

Gli oneri dovuti possono essere pagati sia per contanti che rateizzati secondo le seguenti modalità: intero importo da versare entro 90 gg. a decorrere dal ricevimento della presente comunicazione, oppure anticipazione pari al 30% del dovuto entro 60 gg. a decorrere dal ricevimento della presente e la restante parte in n. 3 rate uguali (incrementate ognuna dei rispettivi interessi legali) da pagare: la prima entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia, le restanti al 24° e 36° mese.

Nell'ipotesi di pagamento rateale è necessario presentare apposita richiesta che, a seguito di parere favorevole alla dilazione rilasciato dall'ufficio, dovrà essere presentata nuovamente all'ufficio corredata dell'attestazione di pagamento dell'acconto succitato e della polizza fidejussoria relativamente al doppio dell'importo residuo, comprensivo degli interessi legali. Il pagamento può essere effettuato mediante versamento sul C.C.P. n. 16416091

OK
intestato al comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria. Il riscontro del pagamento dovrà pervenire all'ufficio Condono con l'indicazione del fascicolo sopra riportato.

- attestazione/i 2^a e 3^a rata relativamente al pagamento dell'oblazione;
- conguaglio Oblazione:
le attestazioni di pagamento del conguaglio oblazione, devono essere prodotte come di seguito indicato:
 - € _____ da versare sul C.C.P. n. 255000 intestato a POSTE ITALIANE SPA, indicando la causale: "**SALDO 50% OBLAZIONE L.326/03 D.M. 18/02/2005 – COMUNE DI SINNAI**";
 - € _____ da versare sul C.C.P. n. 16416091 intestato al comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria, indicando esattamente la causale: "**SALDO 50% OBLAZIONE L.326/03 D.M. 18/02/2005**";
- denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- ricevuta rilasciata dall'ufficio tributi relativamente alla denuncia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I. (indicare nella parte del modulo dedicata alle annotazioni: "istanza di condono edilizio L.326/03");
- ricevuta rilasciata dall'ufficio tributi relativamente alla denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (indicare nella parte del modulo dedicata alle altre notizie utili: "istanza di condono edilizio L. 326/03");
- richiesta Autorizzazione Paesaggistica (ex art. 146 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42).
Si ritiene utile ricordare che a far data dal 31/07/2006 è entrato in vigore il D.P.C.M. 12/12/2005 emanato ai sensi dell'art. 146, comma 4 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, pertanto la richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere presentata presso il comune di Sinnai e corredata, in quadruplica copia, dalla documentazione di cui ai punti 3.1 e 3.2 dell'allegato allo stesso D.P.C.M. 12/12/2005;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 da richiedere al Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, in quanto l'area è soggetta a vincolo idrogeologico;
- titolo idoneo al rilascio della Concessione (Atto di proprietà, etc.) e/o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000;
- quadro comparativo riportante le variazioni delle superfici e del volume, rispetto al progetto approvato;
- computo metrico estimativo redatto in base al prezzario regionale delle OO.PP. o sui prezzi medi di mercato qualora da questo non previsto;
- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- Sanzione amministrativa ai sensi della L.R. 23/85 pari a € _____;

- SI INFORMA CHE NON SONO STATI FIRMATI ALCUNI
DOCUMENTI; LA S.V. E' QUINDI PREGATA DI RIVOLGERSI
ALL'UFFICIO SCRIVENTE AL NUMERO DI SEGUITO
INDICATO

N.B. In seguito alla presentazione della documentazione su indicata verrà verificata l'esattezza degli importi versati, per cui eventuali conguagli potrebbero essere richiesti tramite altra comunicazione.

Si informa inoltre la S.V. che ai sensi dell'art. 2, comma 37, lett. D, della L. 662/96, la mancata presentazione della documentazione richiesta entro 90 giorni dalla notifica della presente, comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione. A seguito del diniego verranno attivate le procedure previste dalla L.R. 23/85 per la demolizione delle opere abusive.

Per qualsiasi chiarimento rivolgersi al Tecnico Istruttore P.E. Nicola Tolu (tel. 070/7690207) secondo il seguente orario:

Lunedì e Mercoledì - 8:30 / 11:00 - 16:30 / 18:30

Venerdì - 8:30 / 11:00

Sinnai, li 10/08/2007

Il Tecnico Istruttore

P. Ed. Nicola Tolu





COMUNE DI SINNAI

Provincia di Cagliari

Settore Edilizia Privata e S.U.A.P.

Servizio Edilizia Privata - Ufficio Condono Edilizio

Ditta: XXXXXXXXXX
 Margherite n°8
 cap 09047 Città Selargius (Ca)

Oggetto:	CONDONO EDILIZIO <input type="checkbox"/> - L.47/85 – L.R. 23/85 <input type="checkbox"/> - L. 724-94 - L.R. 6-95 <input checked="" type="checkbox"/> - L. 326-03 – L.R. 04-04 Domanda di permesso di costruire in Sanatoria del 11/12/2004 prot. n°18663/18664 fascicolo n°****, UCE n°1080.4. <u>RICHIESTA INTEGRAZIONI</u>
-----------------	---

VISTA LA DOMANDA DI CUI ALL'OGGETTO, SI COMUNICA CHE PER OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, LA S.V. È PREGATA DI FORNIRE IMPROPROROGABILMENTE ENTRO 30 GG. DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE I SEGUENTI DOCUMENTI:

- N°2 copie del progetto delle opere da condonare, riportante:
 - Stralcio catastale (con indicazione delle particelle interessate) e Aerofotogrammetrico (con l'esatta individuazione del lotto) in scala non inferiore a 1/5000;
 - Planimetria di posizione riportante l'attuale situazione da condonare (scala 1/1000 o 1/2000);
 - Piante quotate della situazione approvata e della situazione da condonare (scala 1/100) con eventualmente la sovrapposizione delle due situazioni nei casi di difformità importanti;
 - Sezione/i quotata/e della situazione approvata e della situazione da condonare in scala 1/100;
 - Calcolo dei volumi;
 - quadro comparativo riportante le variazioni delle superfici utili/non residenziali e del volume, rispetto al progetto approvato;
- N°2 copie del progetto delle opere da condonare, corrette secondo le indicazioni che vi verranno fornite dall'ufficio scrivente;
- Copia progetto approvato e/o liceità dell' immobile esistente ;
- Prova che indichi la data in cui l'opera abusiva è stata eseguita (atto di notorietà) ;
- Documentazione fotografica ;
- Denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento (comprese le planimetrie catastali);
- N°2 copie Perizia tecnica sulle dimensioni (-giurata se le opere >450 mc) e sullo stato delle opere in sanatoria con attestazione dell'idoneità statica, funzionale ed igienico-sanitaria ;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'art.46 del D.P.R.445/2000, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativi in sanatoria e lo stato dei lavori relativo (con allegata fotocopia del documento d'identità);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatta ai sensi dell'art.46 del D.P.R.445/2000, con la quale il richiedente dichiara sotto la propria responsabilità di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (con allegata fotocopia del documento d'identità);
- N° marche da bollo da € 16,00 **integrazione alle marche agli atti da € 14,62 al momento del ritiro del provvedimento;**
- Versamento per diritti di segreteria di € **51,65** sul C/C n. 16416091 intestato al Comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria;
- Integrazione diritti di segreteria di € **25,83** sul C/C n. 16416091 intestato al Comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria;
- Attestazioni dei pagamenti finora eseguiti a titolo di anticipazione oneri concessori (agli atti sono presenti le attestazioni dei pagamenti per un importo totale pari a € ***);
- Atto unilaterale d'obbligo per il convenzionamento art. 34 comma 4 L. 47/85 ;
- Tabella parametrica o computo metrico estimativo basato su prezzario regionale o sui prezzi medi di mercato qualora da questo non previsto per i locali commerciali e direzionali ;
- Progetto e Direzione dei lavori delle opere di completamento e di adeguamento statico eventuali ;
- Certificato iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, art. 35 comma 3/d L.47/85 ;
- Dichiarazione attestante il reddito ai fini IRPEF per l'anno 1984 - 1993 per nucleo familiare *ai sensi della L.127/1997, L. 191/1998 e L.403/1998;*
- Contratto preliminare di cessione d'area ;
- titolo idoneo al rilascio del Permesso di costruire (dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000);
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 47 D.P.R. 445 - 2000) ;
- Conguaglio Oneri Concessori:

Al fine del rilascio della concessione edilizia è necessario versare un conguaglio pari a € *** (l'importo è stato determinato tenendo conto delle attestazioni finora presentate all'ufficio che ammontano a € *** ; Qualora alla S.V. risultassero ulteriori importi già versati occorre trasmettere le attestazioni all'ufficio scrivente e scomputare l'eventuale importo dal conguaglio su richiesto);



Gli oneri dovuti possono essere pagati sia per contanti che ratealmente secondo le seguenti modalità: intero importo da versare entro 90 gg. a decorrere dal ricevimento della presente comunicazione, oppure anticipazione pari al 30% del dovuto entro 60 gg. a decorrere dal ricevimento della presente e la restante parte in n. 3 rate uguali (incrementate ognuna dei rispettivi interessi legali) da pagare: la prima entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia, le restanti al 24° e 36° mese.

Nell'ipotesi di pagamento rateale è necessario presentare apposita richiesta che, a seguito di parere favorevole alla dilazione rilasciato dall'ufficio, dovrà essere presentata nuovamente all'ufficio corredata dell'attestazione di pagamento dell'acconto succitato e della **polizza fidejussoria relativamente al doppio dell'importo residuo**, comprensivo degli interessi legali. Il pagamento può essere effettuato mediante versamento sul C.C.P. n. 16416091 intestato al comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria. Il riscontro del pagamento dovrà pervenire all'ufficio Condoni con l'indicazione del fascicolo sopra riportato.

- Richiesta subentro alla pratica di sanatoria;
- Attestazione/i rata/e relativamente al pagamento dell'oblazione;
- Conguaglio Oblazione:
 le attestazioni di pagamento del conguaglio oblazione, devono essere prodotte come di seguito indicato:
 - € *** da versare sul C.C.P. n. 255000 intestato a POSTE ITALIANE SPA, indicando la causale: "SALDO 50% OBLAZIONE L.326/03 D.M. 18/02/2005 – COMUNE DI SINNAI";
 - € *** da versare sul C.C.P. n. 16416091 intestato al comune di Sinnai – Servizio di Tesoreria, indicando esattamente la causale: "SALDO 50% OBLAZIONE L.326/03 D.M. 18/02/2005";
- Ricevuta rilasciata dall'Ufficio Tributi relativamente all'avvenuta presentazione della denuncia ai fini dell'I.C.I. Qualora la S.V. non avesse ancora provveduto a denunciare la nuova situazione, si allega il modulo da presentare all'ufficio tributi (3° piano – stessi orari dell'ufficio tecnico). Indicare nella parte del modulo dedicata alle annotazioni: "istanza di condono edilizio L.326/03". Nell'eventualità che non sia dovuta alcuna denuncia di variazione (ad esempio nel caso in cui la rendita catastale rimanga immutata) la S.V. è invitata comunque a comunicarlo formalmente all'ufficio scrivente. In ogni caso non presentare attestazioni di pagamento;
- ricevuta rilasciata dall'Ufficio Tributi relativamente all'avvenuta presentazione della denuncia ai fini della **tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani**. Qualora la S.V. non avesse ancora provveduto a denunciare la nuova situazione, si allega il modulo da presentare all'ufficio tributi (3° piano – stessi orari dell'ufficio tecnico). Indicare nella parte del modulo dedicata alle altre notizie utili: "istanza di condono edilizio L.326/03". Nell'eventualità che non sia dovuta alcuna denuncia di variazione (ad esempio nel caso in cui si stia già pagando per le superfici attuali) la S.V. è invitata comunque a comunicarlo formalmente all'ufficio scrivente. In ogni caso non presentare attestazioni di pagamento;
- Richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (documentazione da allegare: 4 copie elaborati grafici – 4 copie relazione tecnica – 4 copie relazione paesaggistica – 4 copie documentazione fotografica);
- Dichiarazione IMU;
- Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 da richiedere al Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, in quanto l'area è soggetta a vincolo idrogeologico;
- Lo studio di compatibilità idraulica firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazione del PAI;
- *Acquisizione autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs 42/2004;*

N.B. - In seguito alla presentazione della documentazione su indicata verrà verificata l'esattezza degli importi versati, per cui eventuali conguagli potrebbero essere richiesti tramite altra comunicazione.

N.B.-Gli elaborati grafici dovranno essere redatti secondo quanto previsto dall'art. 10 del R.E. La mancata produzione dei documenti richiesti entro 30 gg. dalla notifica della presente comporterà l'improcedibilità della domanda per carenza di documentazione e l'applicazione delle sanzioni previste dal capo D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e succ. mod. e integrazioni e della L.R. 11.10.1985 n°23 e succ. mod. e integrazioni con il diniego della concessione in sanatoria e:

• Per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, art. 6 L.R. 23/85, art. 31 del D.P.R. 380/01:

1. il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune ai sensi del 4° comma dell'art.6 della L.R. 11.10.1985, n.23, nonché del 3° comma dell'art. 31 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

Per qualsiasi chiarimento rivolgersi al Tecnico Istruttore Perito Industriale Edile Luciano Porcu (tel. 070-7690292) secondo il seguente orario:

Lunedì e Venerdì 8:30 / 11:00 e Mercoledì 16:30 / 18:30

IL TECNICO ISTRUTTORE
Perito Industriale Edile Luciano Porcu



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/2003 E DELLA
L. R. 4/2004 PER LA CHIUSURA DI UN LOGGIATO CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO E LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICATO APERTO
SU TRE LATI, SITO NEL COMUNE DI SINNAI, VIA NIU DE S'ACHILI
civ n°2, (Loc. Solanas)

STUDIO TECNICO

ING. FERDINANDO FIORI

Via Dalmazia 20
CAGLIARI
(tel. 070/482910)

ALLEGATO	DATA	SCALA
A	Dicembre 2012	1:100

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE

Ing. **Ferdinando Fiori**
PROVINCIA DI SASSARI
N° 353 Dr. Ing. FERDINANDO FIORI

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DELLE OPERE PER LA SANATORIA AI SENSI DELLA L. 326/2003 E DELLA L. R. 4/2004 PER LA CHIUSURA DI UN LOGGIATO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICATO APERTO SU TRE LATI SITO NEL COMUNE DI

DATI LOTTO

Superficie del lotto mq 2124

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Il suddetto immobile è distinto in catasto al **folio 81 Mapp. 860**

- STATO DELL'IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE APPROVATO CON CONCESSIONE IN SANATORIA N°215 DEL 28/07/1998 NULLA OSTA R.A.S N°5735 DEL 26/05/1997

Il fabbricato, che si sviluppa al piano terra, è composto un cucinotto, una camera da letto, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno. Nel prospetto frontale, rivolto verso Est è inoltre presente un loggiato.

DATI GENERALI

SUPERFICIE COPERTA.....MQ. 72.38
SUPERFICIE UTILE ABITABILE.....MQ. 31.84
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE.....MQ. 31.96
VOLUME EDIFICATO..... MC. 95.72

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura è stata realizzata in muratura portante di mattoni laterizi di spessore 25 cm e un pilastro di spina in c. a. 25x25. Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati dello spessore di 8 cm completate da intonaco e tinteggiatura. Il solaio di copertura, a 2 falde inclinate è costituito da travetti e pignatte e coperto da tegole laterizie. Esternamente la struttura è rifinita da intonaco e pittura. Il loggiato è coperto da una falda inclinata rifinita in canne. La pavimentazione del loggiato è formata da massetto e

rivestita da piastrelle in gres porcellanato.

- STATO DEL FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE, CON DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO PER CUI E' PRESENTATA LA RICHIESTA DI SANATORIA

Le opere oggetto di sanatoria presenti nel fabbricato adibito a civile abitazione, possono riassumersi essenzialmente nel cambio di destinazione d'uso da loggiato a soggiorno della parte dell'unità immobiliare, mentre per quanto riguarda la parte esterna, riguarda la realizzazione di due locali di sgombero uno dei quali attualmente è in corso di sanatoria, e di un forno.

- Cambio di destinazione d'uso da loggiato a soggiorno MQ 30.00
- Locale di sgombero MQ 8.04 e MC 14.87
- Locale di sgombero MQ 1.55 e MC 3.60
- Per un totale in abuso di MQ 11.64 e MC. 18.47

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI LOCALI DI SGOMBERO E DEL FORNO

La struttura del locale di sgombero in corso di sanatoria è stata realizzata in pannelli coibentati e con una copertura leggermente inclinata realizzata in pannelli prefabbricati isolati, mentre per quanto riguarda il locale di sgombero oggetto di sanatoria, esso è stato realizzato in blocchi di calcestruzzo di spessore pari a 25 cm. Non vi sono partizioni verticali interne. La copertura, ad una falda inclinata, è rivestita attualmente da pannelli in prefabbricato, adeguati a resistere agli agenti atmosferici.. Esternamente la struttura verrà rifinita in considerazione dell' impatto ambientale di zona, con intonaco e pittura lavabile. Il forno, è stato realizzato con mattoni semipieni, con mattoni refrattari e rifinito con intonaco.

In seguito al sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato la mancanza di lesioni nella struttura, per cui si presume che la costruzione sia stata eseguita seguendo le corrette tecniche costruttive.

Dal punto di vista igienico sanitario, tutti i vani sono direttamente areati.

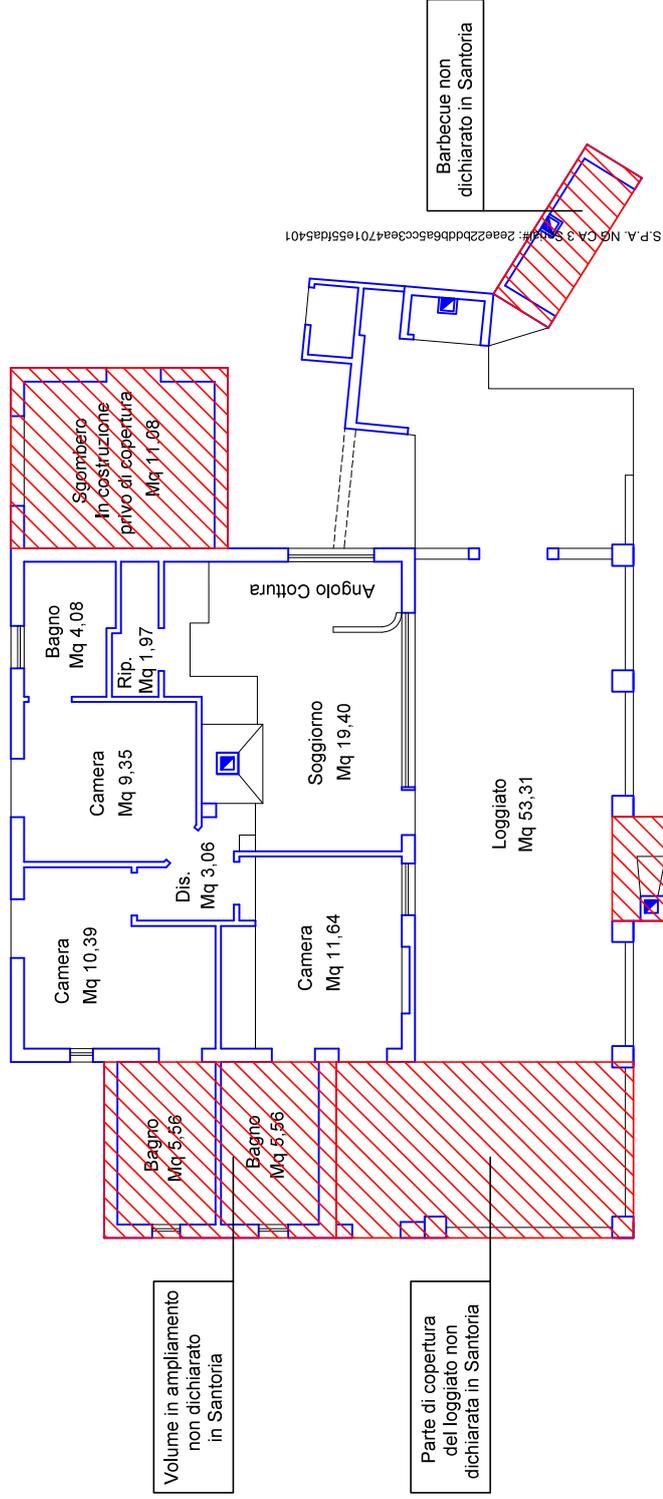


Sezione Esecuzioni Immobiliare al N. 192/2021

contro

Comune di Sinnai Località Solanas Cuiji Murvoni via Su Niu e S'Achili n. 7 - Foglio 81 part. 860 sub 1

Stato attuale scala 1:100



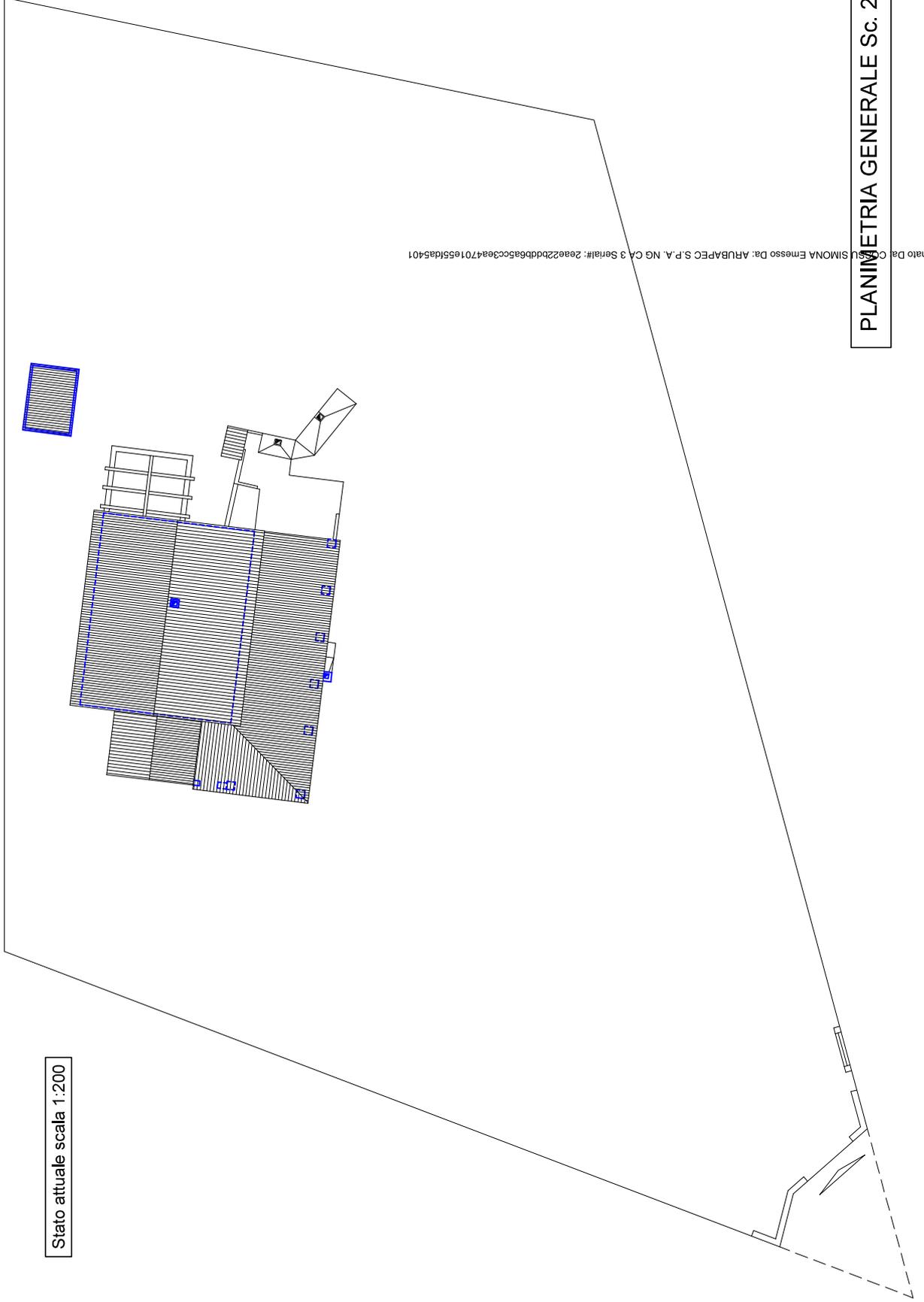
PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONE ABUSI DA DEMOLIRE

Sezione Esecuzioni Immobiliare al N. 192/2021

contro

Comune di Sinnai Località Solanas Cuiii Murvoni via Su Niu e S'Achili n. 7 - Foglio 81 part. 860 sub 1

Stato attuale scala 1:200



Firmato Da COSIMO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2eae22bdddb6a5ecc3ea4701e55fd85401



PLANIMETRIA GENERALE Sc. 200

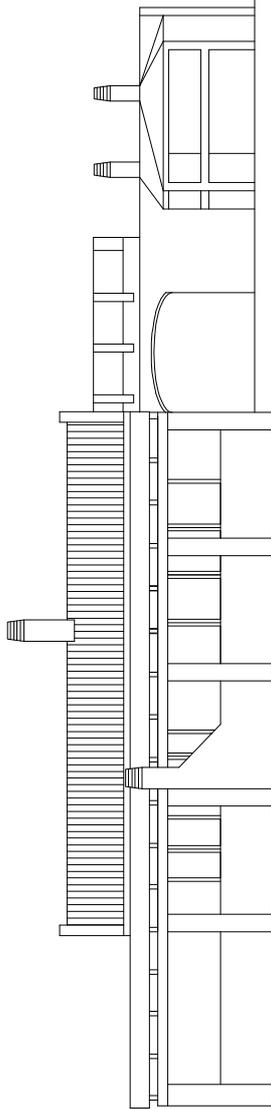


Sezione Esecuzioni Immobiliare al N. 192/2021

contro

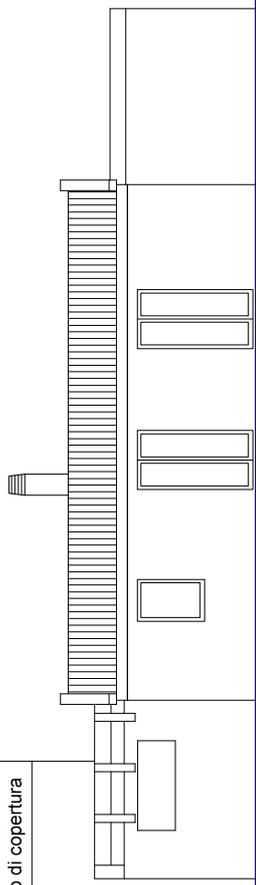
Comune di Sinnai Località Solanas Cuiii Murvoni via Su Niu e S'Achili n. 7 - Foglio 81 part. 860 sub 1

Stato attuale scala 1:100



PROSPETTO PRINCIPALE

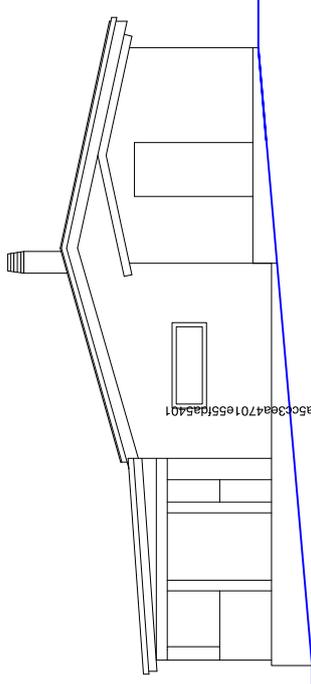
Sgombero
In costruzione
privo di copertura



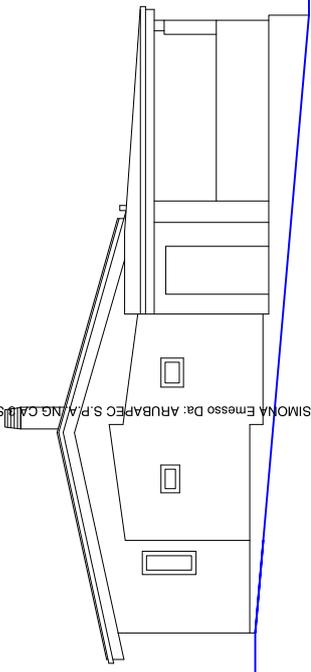
PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE DX



PROSPETTO LATERALE SX



Firmato Da: C.S.S. SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING. Carlo Senaldi# 2e9e2d2dd6b56c33ea4701e55f45d01

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 192/2021 del R.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 19 Gennaio 2023

Documentazione Fotografica



Foto 1) Ingresso dalla via Su Niu e S'Achili civ. 7



Foto 2) ingresso carrabile



Foto 3)



Foto 3) Giardino e vista esterna unità oggetto di consulenza



Foto 4)



Foto 5)



Foto 6)



Foto 7)



Foto 8)



Foto 9) ingresso loggiato



Foto 10) loggiato



Foto 11) loggiato



Foto 12) loggiato



Foto 13) camino abusivo realizzato all'interno del loggiato



Foto 14)



Foto 15) parte di loggiato abusiva



Foto 16) parte di loggiato abusiva



Foto 17) Locale di sgombero in costruzione privo di copertura



Foto 18) .. 22) Bagni esterni realizzati all'interno del locale di sgombero;



Foto 18) 19)





Foto 20) 21)

Foto 22)



Foto 23) zona barbecue abusiva



Foto dell'appartamento

Foto 24) Soggiorno con angolo cottura



Foto 25)





Foto 26) Disimpegno di collegamento alla zona notte



Foto 27) 28) 29) camera

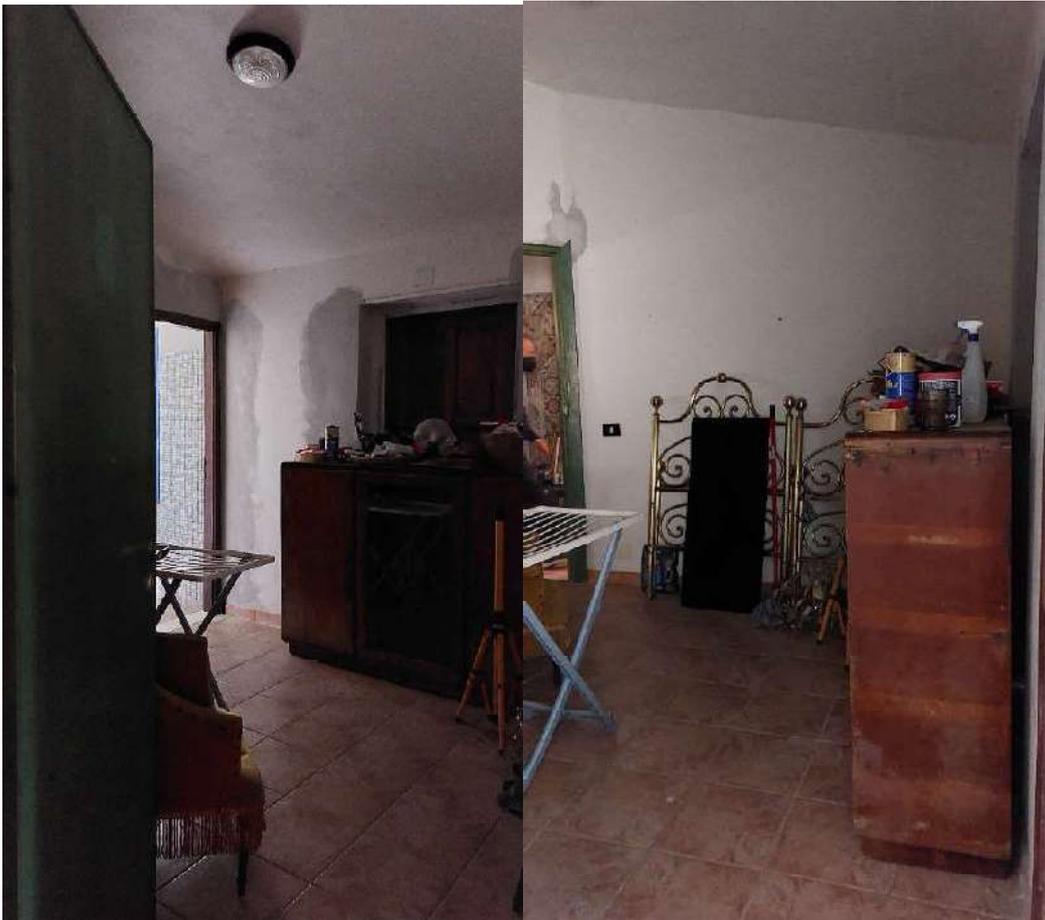


Foto 30) 31) Camera

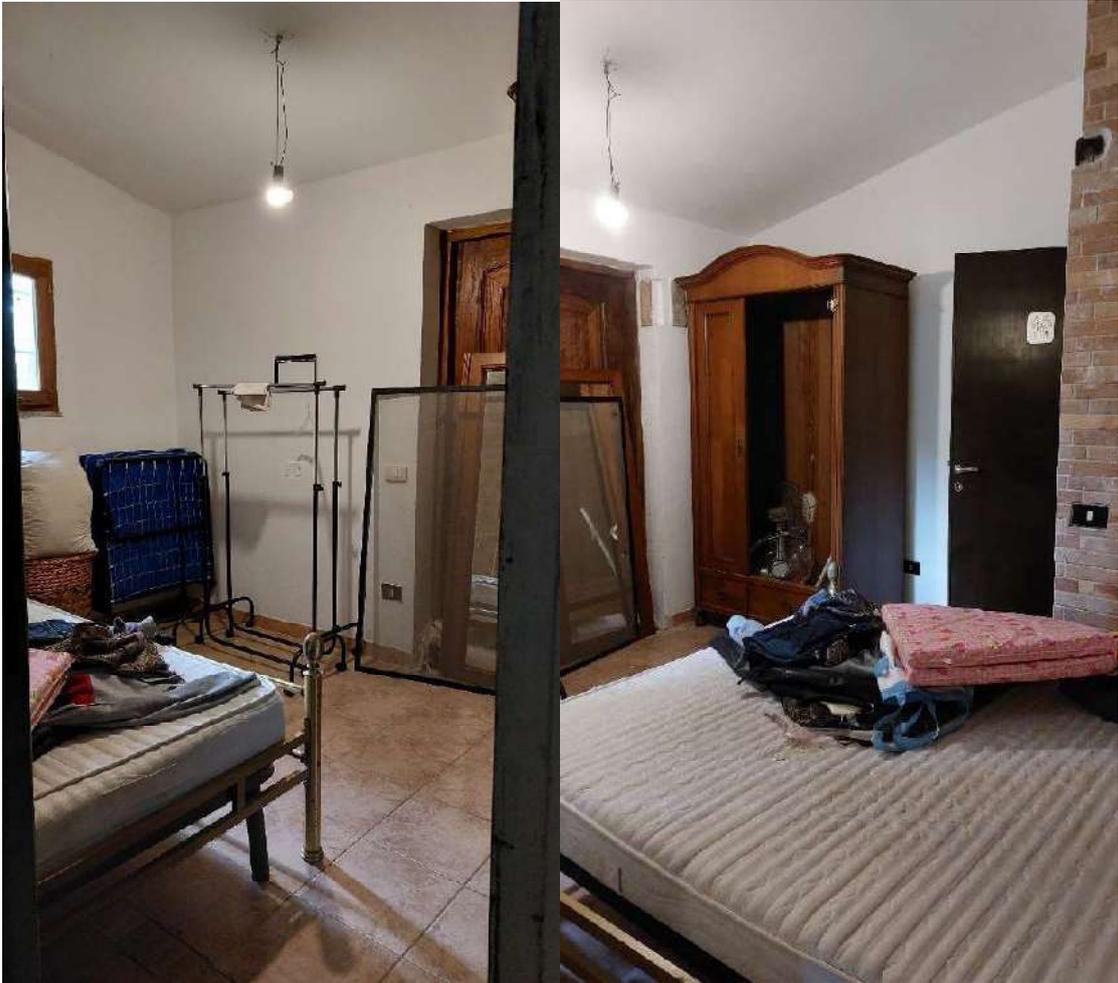


Foto 32) Bagno



Foto 33) Bagno in abuso



Foto 34) 35)





Foto 36) Bagno abusivo

Cagliari 6 Dicembre 2022

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
geom. Cossu Simona*

