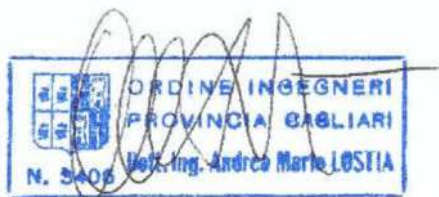


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



studio tecnico

Dott. Ing. ANDREA MARIO LOSTIA
09126 CAGLIARI - Via dei Tritoni, 20
tel. 070 302758 - 339 2645213
e-mail ing.lostia@tiscali.it
pec andreamario.lostia@ingpec.eu

Organa SPV S.r.l.

contro

**Pagani Davide e
Simonetta Mirigliani**

oggetto

**R.E.
270/2024**

ALLEGATI

comune

ASSEMINI

c.t.u.

ing. ANDREA MARIO LOSTIA

committente

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

giudice

DOTT.SSA SILVIA COCCO

udienza del
04 - 02 - 2025

rinvio al
10-02-2026

archivio

BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 01 - Localizzazione Immobile (Google)



Comune di Assemini

Via Alcide De Gasperi n. 26



Firmato Da: ANTONIA MARIA LOSTIA Emesso Da: AR/BAPEC EV QUALIFIED CERTIFICATES CA G1-561a1f1-11bf119960486c-842d2e16c6b762920a



BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 02 - Visura Catastale Storica (F. 25, M. 4118, S. 5)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2025

Dati della richiesta	Comune di ASSEMINI (Codice:A474) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 25 Particella: 4118 Sub.: 5

INTESTATI

1	MIRIGLIANI Simonetta nata a CAGLIARI (CA) il 04/12/1973	MIRGNT73T44B354U*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con PAGANI DAVIDE
2	PAGANI Davide nato a CAGLIARI (CA) il 08/10/1969	PGNDVD69R08B354O*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con MIRIGLIANI SIMONETTA

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		25	4118	5			A/3	3	4 vani	Totale: 93 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 91 m ²	Euro 258,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 3										
Notifica		Notifica n. 6225/1998					Partita		Mod.58			
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 25 pla 842 sub 5 per allineamento mappe										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A474 - Foglio 25 - Particella 4118

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/2013

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		25	4118	5			A/3	3	4 vani		Euro 258,23	Variazione del 02/09/2013 Pratica n. CA0176175 in atti dal 02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27787.1/2013)
Indirizzo VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 3												
Notifica		Notifica n. 6225/1998										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. figl 25 pla 842 sub 5 per allineamento mappe										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune A474 - Foglio 25 - Particella 4118

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIRIGLIANI Simonetta nata a CAGLIARI (CA) il 04/12/1973	MIRGSNT73T44B354U*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con PAGANI DAVIDE
2	PAGANI Davide nato a CAGLIARI (CA) il 08/10/1969	PGNDVD69R08B3540*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con MIRIGLIANI SIMONETTA
DATI DERIVANTI DA del 02/09/2013 Pratica n. CA0176175 in atti dal 02/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27787.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/10/1995

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		25	842	5			A/3	3	4 vani		Euro 258,23 L. 500.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1995 in atti dal 29/10/1998 COMPRAVENDITA (n. 9343.2/1995)
Indirizzo VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 3												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 6225 del 03/11/1998										
		Paritta		1003802		Mod.58		-				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		25	842	5			A/3	3	4 vani	Euro 258.23 L. 500.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA DE GASPERI ALCIDE Piano 3									
Notifica		Paritta		1589		Mod.58		-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/10/1985

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		25	842	5			A/3	3	4 vani		COSTITUZIONE del 19/10/1985 in atti dal 29/10/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 25/842/3 (n. 24C.1.1/1985)
Indirizzo		VIA DE GASPERI ALCIDE Piano 3									
Notifica		Paritta		1589		Mod.58		-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIRIGLIANI Simonetta nata a CAGLIARI (CA) il 04/12/1973		MIRGSNT73T44B354U*	(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con PAGANI DAVIDE fino al 02/09/2013
2	PAGANI Davide nato a CAGLIARI (CA) il 08/10/1969		PGNDVD69R08B354O*	(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con MIRIGLIANI SIMONETTA fino al 02/09/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/05/2003 Pubblico ufficiale GRILLETTI ANNA Sede QUARTU SANTELENA (CA) Repertorio n. 17082 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18332.1/2003 [Reporto PI di CAGLIARI in atti dal 01/07/2003		

Situazione degli intestati dal 31/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARDIA Stefano nato a CAGLIARI (CA) il 16/10/1964		CRDSFN64R16B354I*	(1) Proprietà' fino al 30/05/2003

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/10/1995 Pubblico ufficiale GRILLETTI Sede QUARTU SANTELENA (CA) Repertorio n. 13111 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 7501 registrato in data 13/11/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9343.2/1995 in atti dal 29/10/1998
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GARAU Eugenio nato a GONNOSTRAMATZA (OR) il 15/03/1950	GRAGNE50C15E088X*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 31/10/1995
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 19/10/1985 in atti dal 29/10/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 25/842/3 (n. 24C1.1/1985)		

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).



BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 03 - Estratto di Mappa (F. 25, M. 4118)





Commune: (CA) ASSIMINI
Foglio: 25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacee: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T128755/2025
21-Imm-2025 11:38:19

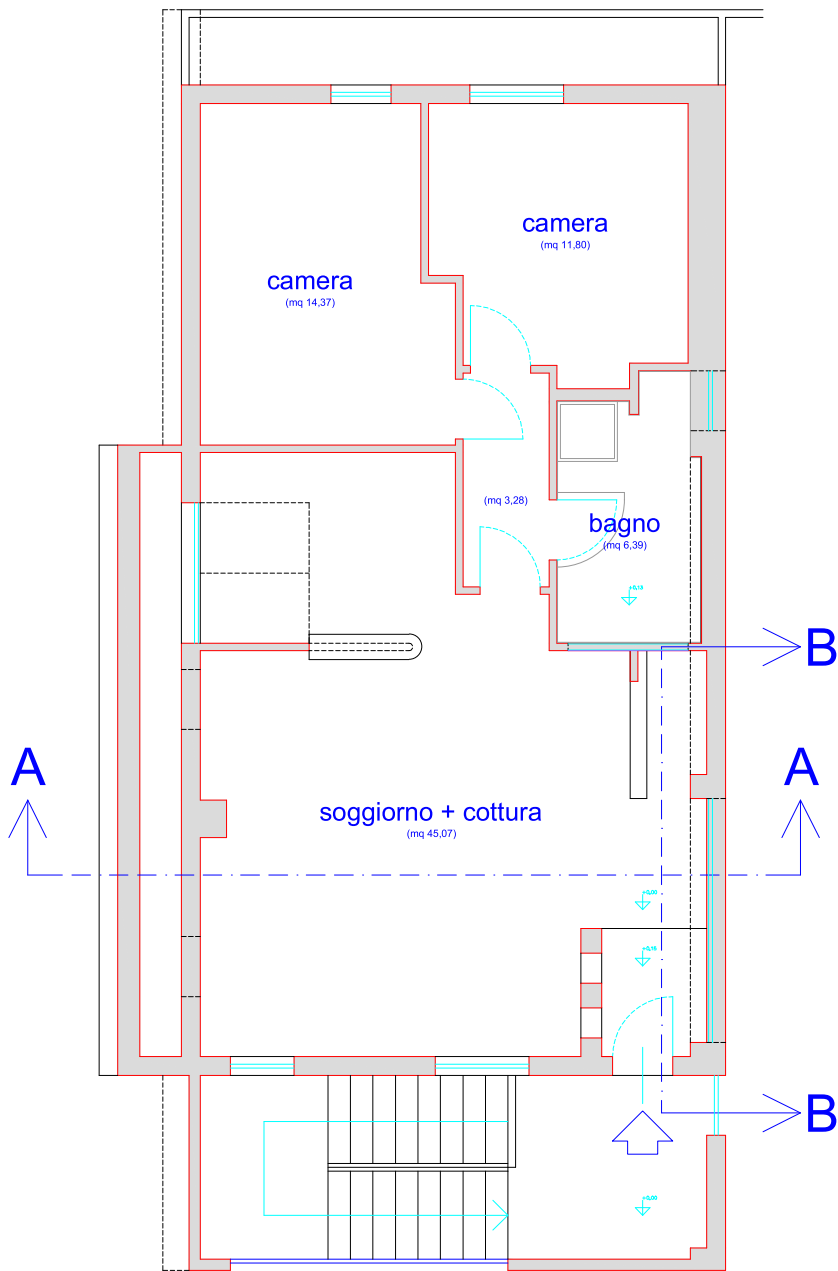
BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 04 - Planimetria Catastale (F. 25, M. 4118, S. 5)

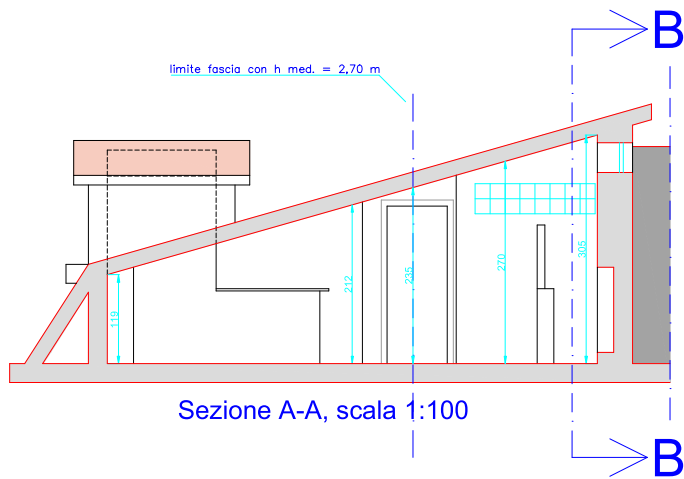
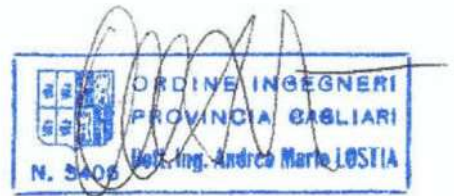


BENE N. 1 - LOTTO UNICO
All. 05 - Pianta dell'Immobile

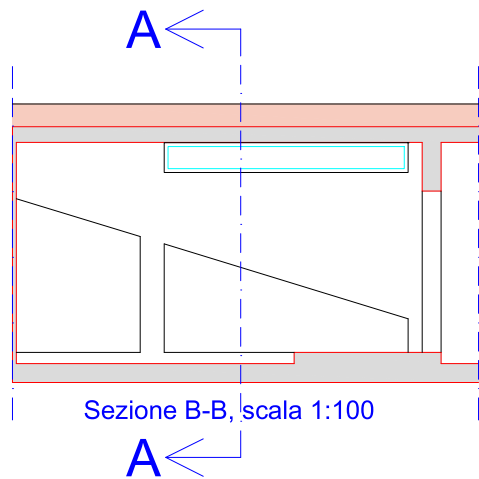




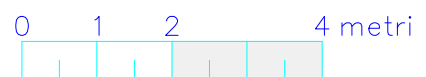
Pianta, scala 1:100



Sezione A-A, scala 1:100



Sezione B-B, scala 1:100



BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 06 - Titolo Edilizio (Licenza Costruzione)





COMUNE DI ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

LICENZA DI COSTRUZIONE/119/74

IL SINDACO

Vista la domanda de L. SIG. GARAU EUGENIO

residente in via MONTENERO 17-CAGLIARI al n. 1932 di prot., con la quale si chiede registrata il 15.3.74 licenza per LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO

in via IARALLELA VIA TOSCANA n. da adibire ad uso CIVILE ABITAZIONE E OFFICINA

di proprietà

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Visto il riferimento dell'Ufficiale sanitario in data

Sentito il parere favorevole della Commissione com.le di edilizia in data 10.5.74;

Visto il riferimento in data del

Visto l'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti i regolamenti comunali di Edilizia, di Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il T.U. della legge comunale e provinciale;

Visto l'art. 5 del D.M. 2 agosto 1969;

Concede LICENZA

all'esecuzione dei progettati lavori quali risultano dalla copia dei disegni che si restituiscono firmati e che costituiscono parte integrante della presente licenza, con l'assoluta riserva che sono fatte salve ed imprigudicate le funzioni di controllo preventivo e repressivo demandate al Sindaco dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

CA. 10 P. 4456

Ai fini e per gli effetti del Decreto ministeriale 2 agosto 1969 relativo alle caratteristiche delle abitazioni di lusso si precisa che:

1) La zona ove sarà realizzata la costruzione autorizzata con la presente licenza è destinata a

2) E prevista nel Regolamento edilizio comunale la seguente normativa:

3) I principali dati inerenti al progetto sono i seguenti:

Il proprietario, l'assuntore e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Dalla Residenza municipale, li 27.5.74

IL SINDACO (FEDELE LECIS)



RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto messo comunale dichiara di avere oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 10 della legge 6-8-1967 n. 765, mediante consegna a mani addi

IL MESSO COMUNALE

Sono inoltre fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e dei poteri attribuiti ad altri organi, per l'esecuzione dei lavori sopra specificati, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189; degli artt. 3 e 4 della legge 25 novembre 1962, n. 1684; dei regolamenti comunali Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana; di tutte le altre disposizioni vigenti ed a condizione che prima di iniziare i lavori per la fondazione del fabbricato l'intendentario della presente licenza:

- a) Sia in possesso del regolare verbale di consegna delle linee di ciglio e delle quote altimetriche stradali, rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale e da chiedersi con domanda a parte, con l'avvertenza che senza il possesso di tale verbale il Comune potrà imporre la demolizione delle opere abusivamente iniziate;
- b) chieda, ed ottenga, con domanda a parte diretta al Sindaco, il permesso di erigere le eventuali recinzioni, staccionate, ponti di servizio, ecc. che implichino occupazioni anche temporanee del pubblico suolo;
- c) chieda, ed ottenga, con domanda a parte diretta al Comune, l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale;
- d) presenti denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per l'imposta sui materiali da costruzione.

L'intestatario della presente licenza deve inoltre curare: che i lavori vengano eseguiti a perfetta regola d'arte; che, in mancanza di indicazioni particolari risultanti dalla domanda o dai disegni o dal questionario e di prescrizioni speciali inserite nella presente licenza, i prospetti dell'edificio, per quanto riguarda i materiali impiegati, le forniture e le tinteggiature, corrispondano alle esigenze del decoro edilizio. A tale proposito si precisa che i relativi campioni debbono essere tempestivamente sottoposti all'approvazione dell'Ufficio Tecnico.

Si avverte inoltre che:

- 1) dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in un pozzetto a due scomparti di adeguata capacità (fosse biologiche) e lo smaltimento delle acque chiarificate. Le fosse biologiche e pozzi neri nuovi, nonché quelli riparati, non potranno essere adoperati senza preventivo colloquio da parte dell'Ufficio Tecnico, che sarà eseguito a richiesta dell'interessato;
- 2) prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato dovrà essere richiesto apposito controllo da parte dell'Ufficio Tecnico in merito alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- 3) all'atto della posa del tetto dovrà essere presentata domanda di sopralluogo per la constatazione della avvenuta copertura dello stabile;
- 4) la visita sanitaria per l'abitabilità od usabilità dei locali sarà effettuata, dietro apposita domanda dopo 5 mesi dalla posa del tetto e potrà essere ripetuta, in caso di esito negativo, solo dopo un mese dalla prima, dietro nuova domanda;
- 5) ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi struttura in cemento armato o metallica il costruttore dovrà procedere alla denuncia al Genio civile competente per territorio;
- 6) alla domanda della licenza di abitabilità od usabilità dovrà essere allegata copia del certificato di collaudo, con l'attestazione da parte del Genio civile dell'avvenuto deposito, per le opere di cui al precedente punto 5), nonché il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal corpo dei

VV.FF. ove occorresse;

Firmato Da: ANDREA MARIO LOSTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 11bf19903864a61c2e16c6b78201a

7) i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente licenza e dovranno comunque essere ultimati entro e non oltre il periodo massimo di mesi dalla data anzidetta. Scaduto uno dei termini sopraindicati cessa la validità della presente licenza e dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione;

8) dovrà essere costruito un apposito locale per l'alloggiamento dei recipienti adibiti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Dovranno infine essere osservate le seguenti

prescrizioni speciali

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE LA STRADA PERPENDICOLARE ALLA VIA TOSCANA SIA DI MT. 14 E CHE L'ALLINEAMENTO SIA DATO DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.



BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 07 - Titolo Edilizio (Concessione in Sanatoria)



COMUNE DI ASSEMINI

Provincia di Cagliari

UFFICIO TECNICO

Sanatoria Di Opere Edilizie Abusive

CONCESSIONE EDILIZIA N° 808 DEL 14 MAR. 1996

I L S I N D A C O

Vista la domanda di condono edilizio in data 01.04.1986 prot. n° 5353 Pratica n° 488. presentata dal Sig. Garau Eugenio residente in Assemini Via De Gasperi n° 26. Codice Fiscale n° GRA GNE 50C15 E088X per la Sanatoria di 1) in località S'Argidda, in assenza di C.E: n° 1 capannone officina, n° 1 locale amministrazione e custode, n° 1 locale elettropompa parcheggio auto-scoperto; 2°) in Via de gasperi, in assenza di C.E. n° 2 appartamenti ad uso residenziale - Piano Terzo (mansarde); sita in Assemini 1) Località S'Argidda distinta al nuovo catasto (N.C.T.U.) al F° 33 mappale 114-115 zona "E" Agricola; 2) Via de Gasperi 26, distinto al Nuovo Catasto (N.C.E.U.) al Fg. 25 mappali 842 sub. 5. Sub 6 (Piano Mansarda);

Vista la documentazione tecnica allegata alla pratica in oggetto, redatti dal Tecnico Geometra Atzeni Giovanni dalla quale si evince che la superficie abusiva ammonta rispettivamente A: 1) Loc. S'Argidda = mq. 439,53 (st.) per una cubatura abusiva di mc. 1960,27;

Vista l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Condono in data 05.07.1995 dalla quale si evince il parere Tecnico Favorevole;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in seduta del 10.07.1995 Favorevole;

Accertato che il richiedente all'atto della presentazione della domanda versava la somma di £. 300.000 a titolo di acconto oneri C.E. versati con C.C.P. n° 780-781 del 12.03.1986; all'Ufficio P.T. di Assemini e £. 8.115.600 a titolo di oblazione abusivismo edilizio; 1) C.C.P. n° 258 del 13.03.1986 (£. 1.416.000); 2) C.C.P. n° 890 del 15.03.1986 (£. 221.000); 3) C.C.P. n° 610 del 14.03.1986 (221.000); 4) C.C.P. 578 del 21.03.1986 (£. 769.000); 5) C.C.P. n° 257 del 01.10.1986 (£. 1.480.500); 6) C.C.P. n° 838 del 18.03.1987



(£. 1.524.200); 7) C.C.P. n° 255 del 01.10.1986 (£. 231.050); 8) C.C.P. n° 916 del 05.02.1987 (£. 222.300); 9) C.C.P. n° 550 del 06.10.1986 (£.804.000); 10) C.C.P. n° 917 del 05.02.1987 (£. 773.200); 11) C.C.P. n° 256 del 01.10.1986 (£. 231.050); 12) C.C.P. n° 235 del 03.02.1987 (£. 222.300).

Considerato che in data 13.09.1995 si comunicava l'ammontare dell'oblazione definitiva (art. 35 - 9° comma L. 47/85) pari a £. 14.258.915 e gli oneri di Concessione pari a £. 3.409.390 e la somma da versare a saldo pari £. 6.143.315 per l'oblazione e £. 3.109.390 per gli oneri di C.E.; (Considerato che ha prodotto in data 11.09.1995 il certificato camera di commercio artigianato per l'esecuzione C.di.C. art. 10 L.10/77);

Visto il versamento dell'Oblazione a titolo di saldo pari a £. 6.143.315 versati con C.C.P. n° 967 del 12.3.1996 all'Ufficio Postale di Assemini;

Visto il versamento degli oneri di Concessione a titolo di saldo pari a £. 3.109.390 eseguito con C.C.P. n° 967 del 12.3.1996 all'Ufficio Postale di Assemini;

- Vista la Legge n° 47 del 28.02.1985. Art. 35 e seguenti;
- Vista la L.R. n° 23 del 11.10.1985 art. 40 e seguenti.
- Fatti salvi i diritti dei terzi;

CONCEDE IN SANATORIA

Al Sig. Garau Eugenio soprageneralizzato, la Sanatoria degli abusi eseguiti in assenza di Concessione Edilizia presso: 1) il fabbricato sito in Assemini Via De Gasperi n° 26 Piano 3° (mansarda n° 2 unità immobiliari); 2) I capannoni artigianali + uffici/custodia siti in località S'Argidda.

14 MAR. 1996

Assemini Li _____

B/C . S/U.



IL SINDACO
(Luciano Casula)



BENE N. 1 - LOTTO UNICO
All. 08 - Documentazione Fotografica





- A: inquadramento geografico



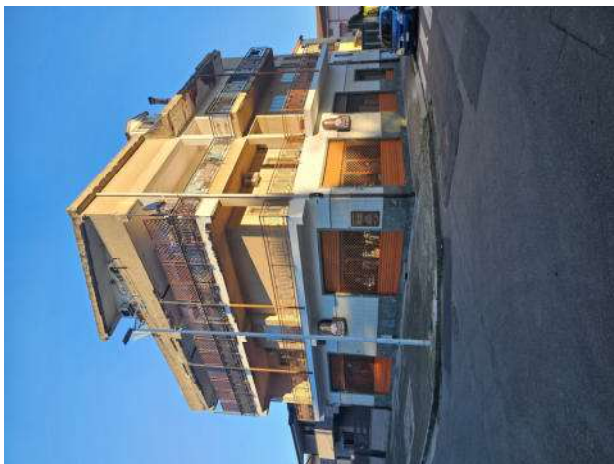
- 01: fabbricato sito in via De Gasperi n. 26 in Assemini (CA)



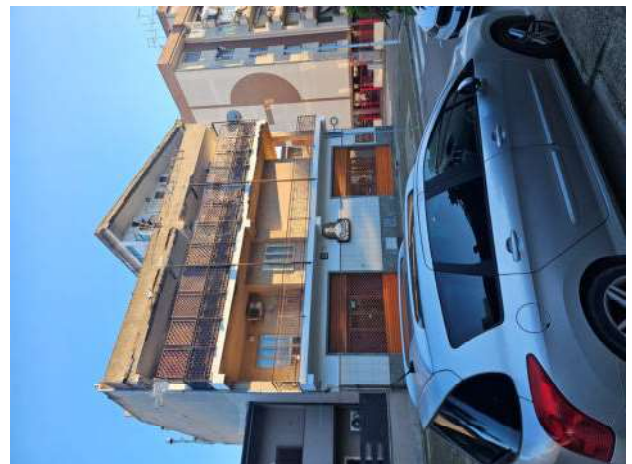
- 02: fabbricato sito in via De Gasperi n. 26 in Assemini (CA)



- 03: il piano mansardato di cui al Sub. 5, al 3° piano



- 04: fabbricato sito in via De Gasperi n. 26 in Assemini (CA)



- 05: fabbricato sito in via De Gasperi n. 26 in Assemini (CA)





- 06: il piano mansardato di cui al Sub. 5, al 3° piano



- 07: la scala comune



- 08: la scala comune



- 09: il portoncino d'ingresso all'immobile di cui al Sub. 5, a sx



- 10: l'immobile di cui al Sub. 5 - ingresso



- 11: soggiorno



- 12: soggiorno



- 13: soggiorno





- 14: soggiorno



- 15: angolo cottura



- 16: angolo cottura



- 17: angolo cottura



- 18: angolo cottura



- 19: angolo cottura



- 20: porta disimpegno zona notte

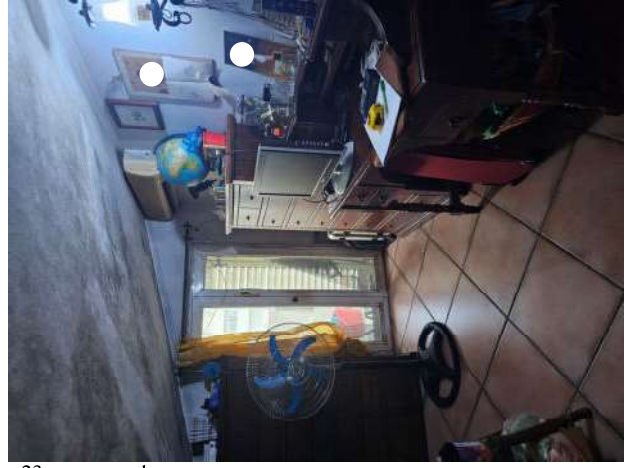


- 21: disimpegno zona notte





- 22: camera a dx



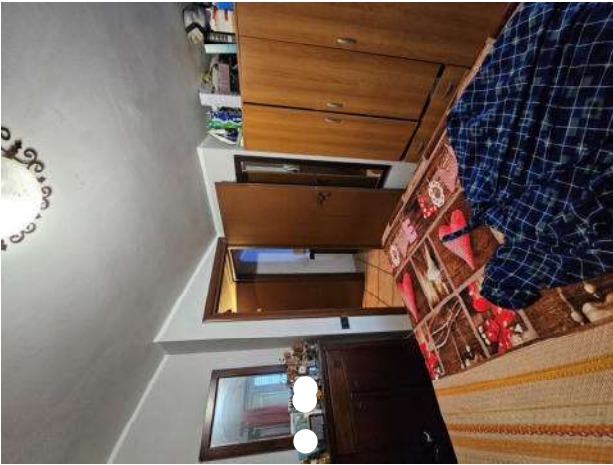
- 23: camera a dx



- 24: camera a dx



- 25: camera a sx



- 26: camera a sx



- 27: camera a sx

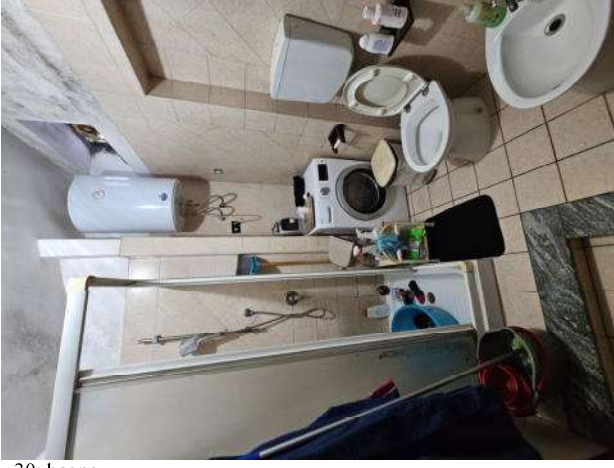


- 28: bagno



- 29: bagno





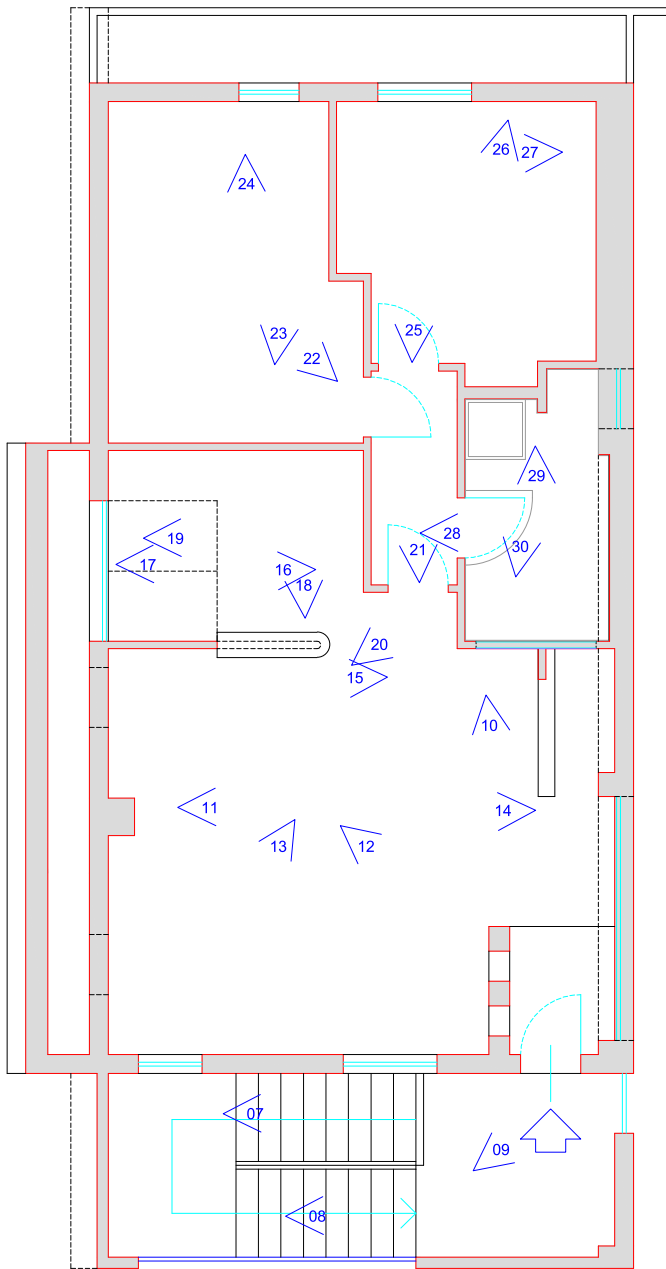
- 30: bagno



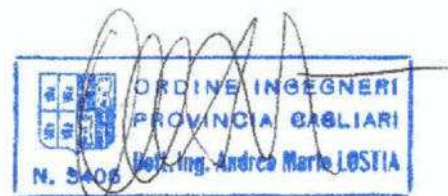
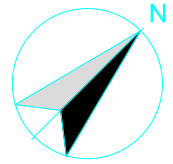
BENE N. 1 - LOTTO UNICO

All. 9 - Pianta Punti Ripresa Fotografica





Pianta, scala 1:100



Planimetria punti di ripresa fotografica

Foglio 25 - Part. 4118 - Sub. 5 - P. 3° - Via A. De Gasperi civ. 26

