

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### Sezione Fallimentare

### Liquidazioni giudiziali

**Relazione** di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°15/2025 della ditta individuale “ [REDACTED] (P.Iva [REDACTED]) “ con sede in Serramanna nel corso Europa n° 39.

#### PREMESSE

In data 11 Novembre 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°15, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dal Curatore nella liquidazione giudiziale Dott. Roberto Bachis, di redigere Consulenza Tecnica d’Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

*.....per l'effettuazione degli accertamenti sugli immobili di proprietà del debitore diversi dall'abitazione sita a Serramanna in Corso Europa civico 39a) e dal fondo agricolo sito a Serramanna, località "Bia Samassi", individuati ai numeri 109 e 118 dell'inventario e già oggetto di perizia depositata nel 2022 nell'ambito dell'esecuzione immobiliare di cui in precedenza... ..*

*... ..Di accertamento della consistenza patrimoniale immobiliare, della situazione di fatto e di diritto e del valore degli immobili del debitore diversi da quelli indicati nell'inventario ai numeri 109 e 118.*

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Dott. Roberto Bachis al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Elisabetta Secci presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con ulteriori verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 20 Gennaio 2026 coadiuvata dal collaboratore della scrivente, P.Ind.le. Enrico Dessì.

Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta " [REDACTED] (P.Iva [REDACTED])" in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 1), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- *fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 Quota pari ad  $\frac{1}{4}$  della Piena Proprietà;*

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si riportano gli approfondimenti svolti per gli immobili oggetto della presente perizia:

 **Comune di Serramanna - Catasto Fabbricati**

*1. fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 -QUOTA PARI AD 1/4 DI PIENA PROPRIETA':*

Il fabbricato risulta edificato su ente urbano distinto in catasto al foglio 37 particella 4287 di mq. 425 (sorta dal frazionamento della particella 1665 di are 5.88);



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 **Provenienza**

Successione legittima apertasi il 28 febbraio 2023 in seguito al decesso di [REDACTED], denuncia n. 148581, volume 88888, registrata a Cagliari il 28 marzo 2023, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 28 aprile 2023 ai nn.14374 di Registro Generale e 10521 di Registro Particolare).

 **Catastale**

INTESTAZIONE CATASTALE:

[REDACTED], per la proprietà pari ad 1/4 ciascuno.

 **Ventennio**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

fabbricato censito in catasto al foglio 37 particella 4287 terreni distinti al foglio 37 part. 1664, 4288, 1751, 1752 e 1753

a) al ventennio, il tratto di terreno distinto in catasto al foglio 37 con la particella 268/a di are 12.60, era di proprietà di:

- [REDACTED]  
in virtù di atto di vendita (da Cilloco Antonio nato a Serramanna

l'11.03.1886) a rogito del Dott. Giovanni Fadda, notaio in Serramanna, in data 23 ottobre 1973 n. 6046, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 6 novembre 1973, casella 20151, articolo 17317;

b) con nota di variazione dell'UTE, la particella 268/a di are 12.60 del foglio 37, veniva sostituita dalla particella definitiva 1028 di are 12.60;

c) con nota di variazione dell'UTE n. 1859.47 del 1978, in atti dal 28 settembre 1994, la particella 1028 di are 12.60 del foglio 37, veniva frazionata, originando tra le altre, la particella 1028 di are 12.00;

d) con nota di variazione dell'UTE del 5 giugno 1979 n. 1255.1 in atti dal 19 marzo 1997, la particella 1028 di are 12.00 del foglio 37, veniva frazionata, originando le particelle 1028 di are 10.48 e 1664 di are 1.52;

e) con nota di variazione dell'UTE del 24 aprile 1984 n. 940.1 in atti dal 19 marzo 1997, la particella 1028 di are 10.48 del foglio 37, veniva frazionata, originando le particelle 1028 di are 4.60 e 1665 di are 5.88;

f) con nota di variazione dell'UTE n. 1859.47/1978 in atti dal 28 settembre 1994, la particella 1028 di are 4.60 del foglio 37, veniva frazionata, originando tra le altre, la particella 1469 di ca. 60;

g) con nota di variazione dell'UTE del 4 novembre 1993 n. 6037.1 in atti dal 4 maggio 2017, la particella 1469 di ca. 60 del foglio 37, veniva frazionata, originando tra le altre, le particelle 1751 di ca. 12, 1752 di ca. 27 e 1753 di ca. 21;

h) con nota di variazione dell'UTE del 27 aprile 2010 n. 168543.1, introduzione di tipo mappale, la particella 1665 di are 5.88 del foglio 37, veniva frazionata, originando le particelle 4288 seminativo di are 1.63 e 4287 ente urbano di mq. 425;

i) con nota di variazione dell'UTE del 6 maggio 2010 n. 1566.1, il

fabbricato edificato su ente urbano distinto in catasto al foglio 37 particella 4287 di mq. 425, veniva censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, via Cesare Pavese n. 7, piano terra, categoria A/3, classe 3, vani 6;

l) da [REDACTED],  
deceduta il 28 febbraio 2023, denuncia n. 148581, volume 88888, registrata a Cagliari il 28 marzo 2023, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 28 aprile 2023 ai nn. 14374 di Registro Generale e 10521 di Registro Particolare, il fabbricato censito in catasto al foglio 37 particella 4287 ed i terreni distinti in

catasto al foglio 37 particelle 4288 di are 1.63, 1751 di ca. 12, 1752 di ca. 27, 1753 di ca. 21 e 1664 di are 1.52, passavano in virtù di successione legittima, a favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

figli, per la quota pari ad 1/4 ciascuno.

**NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'**



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

### GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

La scrivente ha dato incarico alla Sig.ra Elisabetta Secci presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l' Agenzia del Territorio di Cagliari, per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e verificare la reale consistenza delle società in oggetto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**ULTERIORI GRAVAMI**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**BENI RELATIVI ALLA PRESENTE RELAZIONE**

## COMUNE DI SERRAMANNA

 **LOTTO 1:** *fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 Quota pari a 1/4 della piena Proprietà.*



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE**

I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico (Al. 2).

**COMUNE DI SERRAMANNA**

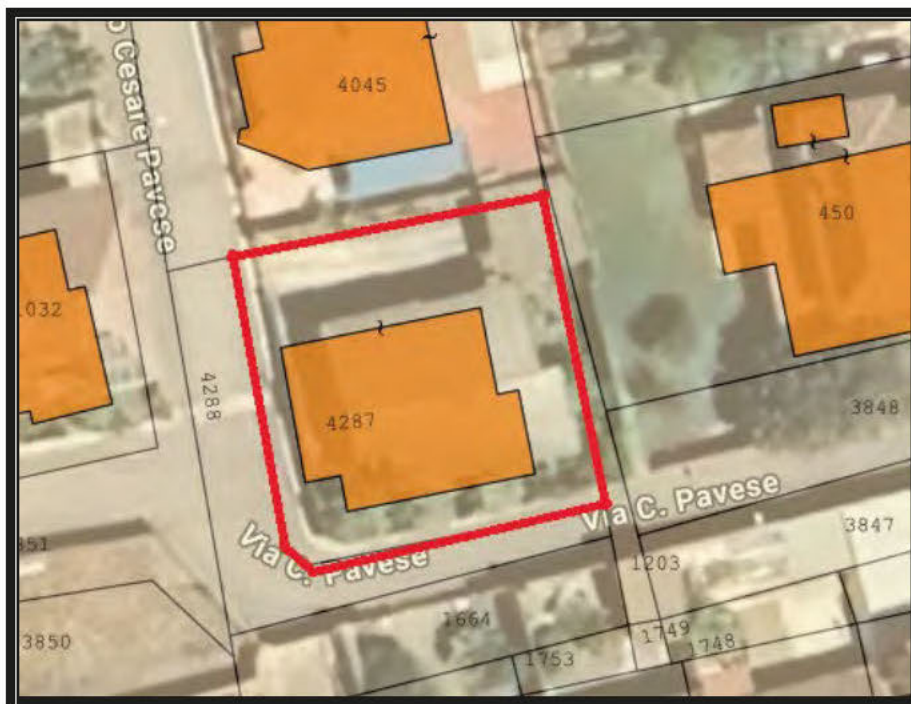
**📍 LOTTO 1:** *fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 Quota pari a 1/4 della piena Proprietà.*

Il lotto in oggetto è formato da una unità immobiliare adibita a residenza.

L'accesso avviene dalla Via Cesare Pavese al civico 7 oltre che da un ingresso carrabile senza numero civico dal Vico Cesare Pavese **(Foto da n°1 a n°4)**. Nelle aree cortilizie si rinvencono tre verande di cui una chiusa a vetri e una tettoia a ridosso dei confini **(Foto da n°7 a n°14)**. La tettoia è realizzata con lastre contenenti presumibilmente cemento amianto. Il fabbricato è realizzato con copertura in latero cemento a due falde inclinate con sottotetto accessibile solo dall'esterno con scala appoggiata e portoncino in legno **(Foto n°11)**. Date le precarie condizioni di sicurezza la scrivente non ha ritenuto opportuno salire sulla scala e verificare lo stato del sottotetto che non risulta abitabile. Il fabbricato è realizzato con struttura mista con travi e pilastri e tamponatura in blocchetto intonacati e tinteggiati, solaio in laterocemento. E' possibile che anche le lastre di copertura dell'intero fabbricato siano realizzate con lastre contenenti cemento amianto e verranno considerate prudenzialmente in demolizione.

L'immobile si sviluppa su un singolo piano ed è costituito da un ingresso, cucina, salotto, disimpegno bagno e due camere da letto **(Foto da n°15 a n°36)**. E' presente un cortile, parzialmente pavimentato e piantumato che circonda la casa sui 4 lati.

Si osserva che da concessione edilizia il lotto iniziale era più esteso e sono state effettuate delle cessioni successive per la realizzazione della Vico Cesare Pavese e Via Pavese (particella 4288):



### ✚ CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All.3) è pari a **187,90 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

#### Serramanna - Via Cesare Pavese 7

| Destinazione       | Superficie mq | coeff correttivo | Superficie commerciale |
|--------------------|---------------|------------------|------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b> |               |                  |                        |
| Abitazione         | 114,40        | 1,00             | 114,40                 |
| verande            | 27,64         | 0,60             | 16,58                  |
| Cortile            | 284,59        | 0,2000           | 56,92                  |
| <b>Totale</b>      |               |                  | <b>187,90</b>          |

Si nota che per il cortile è stato utilizzato quale coefficiente mercantile 0,2 per tenere conto di una residua capacità edificatoria del lotto.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** L'immobile è pavimentato interamente con gres di vari formati, il tutto in sufficiente stato di manutenzione (**Foto n°15-16-17-25-28**);

**PARETI:** La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata; si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni, il tutto in sufficiente stato di manutenzione (**Foto n°23-24**);

**RIVESTIMENTI:** I bagni sono rivestiti con piastrelle 20x20 cm fino ad un'altezza di 3,00 m circa, la cucina invece con piastrelle 20x20 cm fino ad un'altezza di 2.4 m circa solo su due pareti, in sufficiente stato di manutenzione;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno e vetro; quelli esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in PVC; il loro stato di conservazione può sufficiente (**Foto n°34-35**);

**SANITARI:** I sanitari presenti sono in ceramica bleu; e presente la doccia, vaso, bidet e lavabo, il tutto in sufficiente stato di manutenzione (**Foto n°25-26-27-28**);

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico e idrico sono completi; sono presenti pompe di calore per la climatizzazione in cucina ed in una camera da letto; è presente un camino a legna in cucina. L'acqua sanitaria è assicurata tramite boiler (**Foto n°27**); il tutto in sufficiente stato di manutenzione. Gli impianti sono dell'epoca di realizzazione dell'immobile e privi di certificazione-

**INFILTRAZIONI:** sono presenti risalite capillari in diversi ambienti ed infiltrazioni dalla copertura.

[REDACTED]

 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

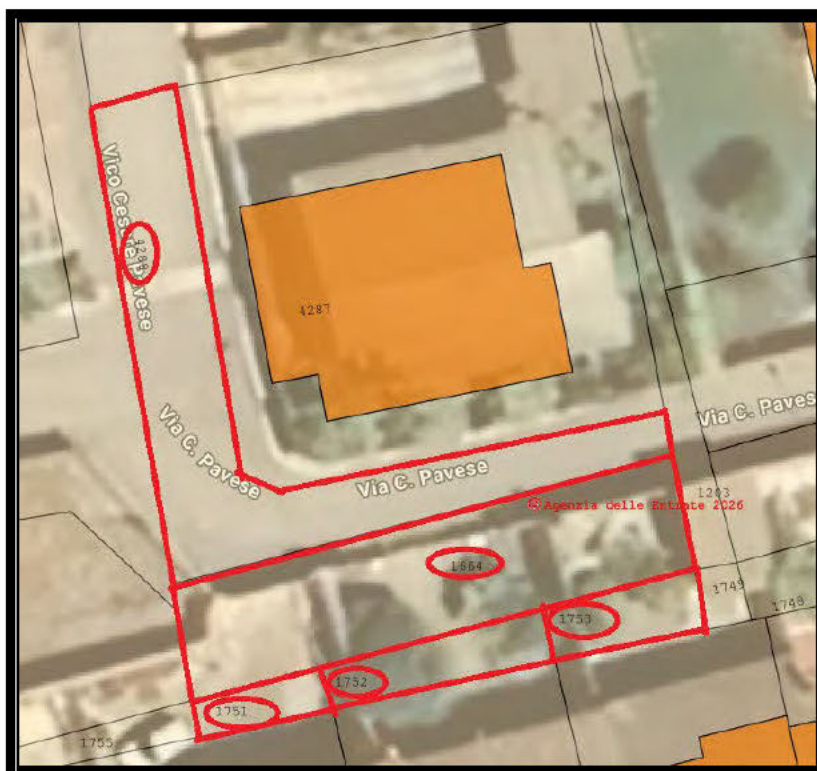
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

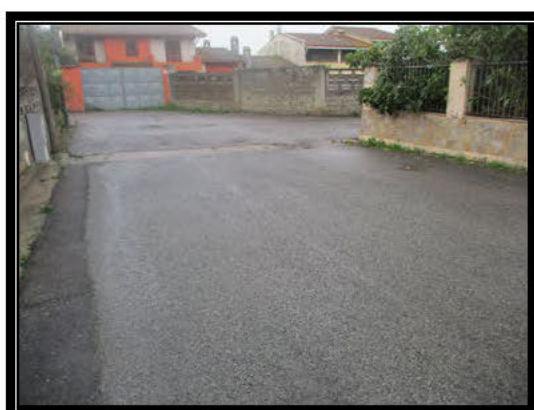
[REDACTED]

[REDACTED]



Come si evince dalla mappa sopra riportata, la particella n° 4288 è stata ceduta al Comune di Serramanna, successivamente al 1978, per la realizzazione della Via Pavese e del Vico Pavese.

Trattasi quindi di strada comunale per la quale dovrà essere effettuata la voltura catastale ma che non può essere stimata.



*Vico Pavese (part. n°4288)*



*Via Pavese (part. n°4288)*

Per quanto riguarda le particelle nn°1751, 1752, 1753, 1664 per complessivi 212 mq a formare un corpo unico, queste risultano inglobate in proprietà di terzi e pertanto non accessibili e non disponibili. Queste particelle formano i giardini ed i cortili antistanti un blocco di case con accesso da Via Pavese n°4:



*Via Pavese 4 (part. n°1664-1751-1752-1753)*

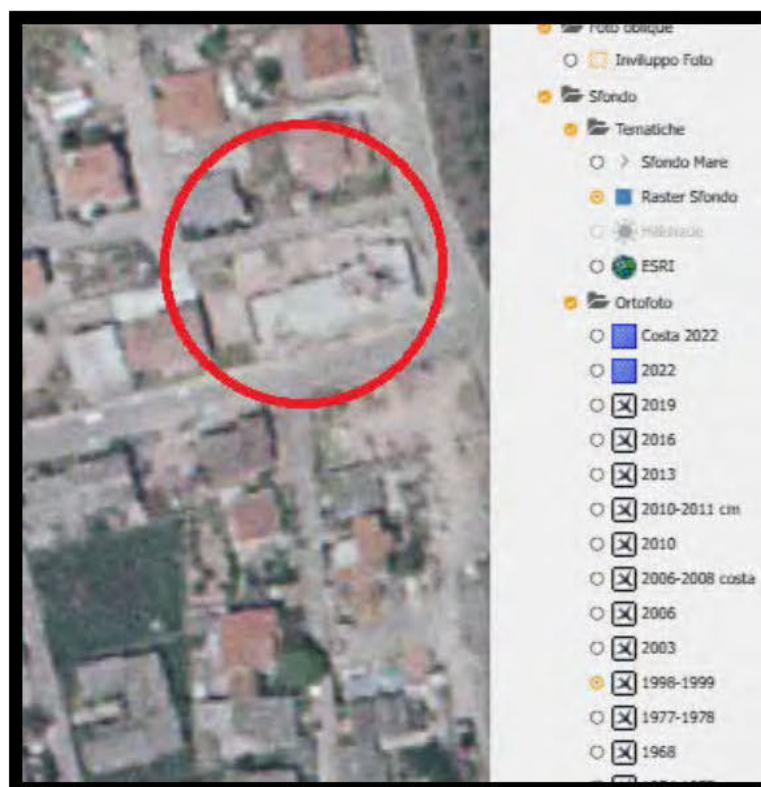


*Via Pavese 4 (part. n°1664-1751-1752-1753)*



*Via Pavese 4 (part. n°1664-1751-1752-1753)*

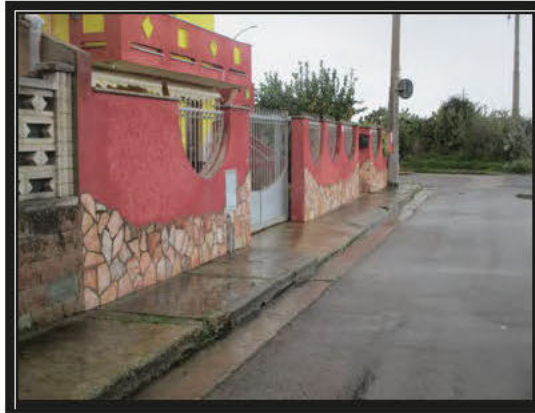
Non si conosce da quanto tempo i terreni non siano più nella disponibilità della famiglia ██████ ma dalle foto aeree storiche la situazione è consolidata almeno fin dal 1998:



*Volo aereo 1998*

**Anche per questi terreni la stima non può essere effettuata.**

Solo catastalmente, rimane intestato a [REDACTED] la particella 1532 di 20 mq che risulta essere un marciapiede di Corso Italia:



Corso Italia particella n° 1532 (intestata solo catastalmente a [REDACTED]).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI  
COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI  
COMPIUTI.**

**COMUNE DI SERRAMANNA**

**📌 LOTTO 1:** *fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 Quota pari a 1/4 della piena Proprietà.*

L'immobile è individuato in zona B2 nel Puc di Serramanna. Per tale zona i parametri urbanistici sono:

- Indice di edificabilità= 3 mc/mq
- Distanza dai confini = 5 m
- Altezza max = 7,50 m

Per il lotto in questione è stata rilasciata la seguente concessione edilizia

**📌 Concessione edilizia 158-1978 del 05-10-1978** per la *esecuzione dei lavori di costruzione economica popolare (All. 5)*

Da un confronto tra l'ultima progettazione approvata **(All. 5)** e lo stato dei luoghi **(All. 3)** si rileva:

- Diversa distribuzione delle partizioni interne.
- Presenza di una tettoia realizzata sul Confine

- Copertura interamente a tetto (mancata realizzazione del lastrico solare con terrazza);
- Realizzazione di un sottotetto a falde inclinate
- Chiusura a vetri di una veranda;
- Possibile traslazione della costruzione nel lotto;
- Differenze metriche rientranti nella tolleranza costruttiva;
- Distanza dai confini est inferiore ai 5 m;

Per quanto, attiene alle distanze dai confini verso la strada Cesare Pavese si nota che è una situazione derivante da cessioni stradali realizzate successivamente al rilascio della concessione edilizia del 1978 e pertanto non si riscontra difformità. La distanza dal confine Est invece risulta di circa 4,00 m e pertanto è necessario la demolizione di parte del loggiato e del soggiorno. Andrà rimossa inoltre la tettoia sita nel cortile al confine nord e la chiusura a vetri del loggiato.

Per le altre difformità è possibile eseguire un accertamento di conformità presso il Comune di Serramanna il cui costo tra sanzioni ed oneri ammonta a indicativi **3.500,00 €**.

Le demolizioni nel lotto **(All. 5.1)** ammontano a **20.000,00 €** inclusi oneri tecnici di presentazione della pratica edilizia.

[REDACTED]



[REDACTED]

coperture e pavimentazioni realizzate in assenza di titolo i cui costi sono stati stimati nel paragrafo precedente. Lo stesso dicasi per la particella 4076 di terze parti in uso al [REDACTED] per il quale non risultano concessioni od autorizzazioni rilasciate dal Comune.

[REDACTED]

 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]


 [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## CONFORMITA' CATASTALE

### COMUNE DI SERRAMANNA

 **LOTTO 1:** *fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 Quota pari a 1/4 della piena Proprietà.*

Tra lo stato di fatto (All. 3) e la planimetria catastale (All. 6) si rileva che:

- Non è stata accatastata la tettoia posteriore;

Successivamente alla esecuzione delle demolizioni per rendere lo stato di fatto coerente con l'assentito è necessario ripresentare presso l'agenzia delle entrate opportuna variazione catastale che consiste nella presentazione del tipo mappale con la procedura Pregeo con l'aggiornamento della mappa del catasto terreni e la presentazione della nuova planimetria al catasto fabbricati con la procedura docfa.

Il costo totale si stima in **1.500,00 €**.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI  
IMMOBILI**

  **Criterio e metodo di stima adottato fabbricati**

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito:

*“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.*

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale “International Valuation Standard” a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato).

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici

principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

#### **Criterio e metodo di stima adottato terreni agricoli**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dei terreni in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a immobili situati in ambiti simili e di caratteristiche morfologiche analoghe a quelli

in esame tra le agenzie immobiliari ed i tecnici delle zone interessate nonché nell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Cagliari di Exeo (**All. 8**); dall'analisi si è rilevato quanto segue:

| Qualità di coltura | Cod Tabella | Min €/ha | Max €/ha |
|--------------------|-------------|----------|----------|
| Seminativo         | B354A       | 8.000    | 13.000   |
| Seminativo irriguo | B354A       | 15.000   | 26.000   |
| Orto irriguo       | B354A       | 19.000   | 32.000   |
| Frutteto           | B354C       | 16.000   | 32.000   |
| Vigneto            | B354D       | 13.000   | 23.000   |
| Vigneto D.O.C. IGP | B354D       | 20.000   | 35.000   |
| Uliveto            | B354E       | 8.000    | 17.000   |
| Pascolo            | B354B       | 2.000    | 4.000    |
| Bosco alto fusto   | B354F       | 2.300    | 6.000    |
| Agrumeto           | B354G       | 22.000   | 43.000   |
| Mandorleto         | B354C       | 8.000    | 15.000   |
| Incolto sterile    | B354H       | 800      | 1.500    |

I valori sopra riportati sono del 2021 ma da un'indagine di mercato si è visto che non sono variati in maniera significativa.

## COMUNE DI SERRAMANNA

✚ **LOTTO 1:** *fabbricato avente accesso dalla via Cesare Pavese civico 7, piano terra, censito nel Catasto Urbano al foglio 37 particella 4287, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 141, rendita euro 325,37 Quota pari a 1/4 della piena Proprietà.*

## RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul foglio catastale n 37 del Comune di Serramanna verificando possibili compravendite di immobili simili all'immobile oggetto di perizia di categoria A/3.

Si premette che non sono stati considerati immobili di categoria catastale A/2 anche se oggetto di compravendite recenti, poiché tali immobili non corrispondono alla reale composizione e finiture dell'immobile stimato.

Sono stati rinvenuti 2 atti (All. 7) di immobili compravenduti nelle vicinanze della via Cesare Pavese, uno ad una distanza di circa 531 m sulla via Manzoni al civico 9, ed il secondo presso la Via Mazzini 27 a 270 m dall'immobile in stima.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 68.000,00 € per l'immobile sito in Via Manzoni al civico 9 (Comparabile A) e 90.000,00 € per l'immobile sito in Via Mazzini 27 (Comparabile B).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

### **TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A**

**Serramanna -Comparabile  
A - Via Manzoni 9 513 m da  
subject**

| Destinazione       | Superficie mq | coeff correttivo | Superficie commerciale |
|--------------------|---------------|------------------|------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b> |               |                  |                        |
| Abitazione         | 111,68        | 1,00             | 111,68                 |
| verande            | 16,70         | 0,60             | 10,02                  |
| Cortile            | 112,27        | 0,1000           | 11,23                  |

|               |  |  |               |
|---------------|--|--|---------------|
| <b>Totale</b> |  |  | <b>132,93</b> |
|---------------|--|--|---------------|

### TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE B

Serramanna -  
 Comparabile B- Via  
 Mazzini 270 m da Subject

| Destinazione       | Superficie<br>mq | coeff<br>correttivo | Superficie<br>commerciale |
|--------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>INTERRATO</b>   |                  |                     |                           |
| DEPOSITO           | 74,42            | 0,5                 | 37,21                     |
| <b>PIANO TERRA</b> |                  |                     |                           |
| Abitazione         | 93,68            | 1,00                | 93,68                     |
| verande            | 14,99            | 0,60                | 8,99                      |
| Cortile            | 50,05            | 0,1000              | 5,01                      |
| <b>Totale</b>      |                  |                     | <b>144,89</b>             |

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

| Market Comparison Approach  |               |                |                     |  |
|---|---------------|----------------|---------------------|--|
| Tabella DATI  |               |                |                     |  |
| Prezzo di mercato e caratteristica  | A             | B              | Subject             | Informazione mercantile  |
| VIA   | Via Manzoni 9 | Via mazzini 27 | Via Cesare Pavese 7 |  |
| Distanza dal subject (m)  | 513           | 270            |                     |  |
| Prezzo (€)  | 68.000        | 90.000         |                     | (prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)  |
| Data (mesi)   | 41,1          | 18,2           | 0                   | - 12,8 % annuo   |
| Data atto   | 15/12/2022    | 30/10/2024     | 30/04/2026          |  |
| Superficie principale (mq)  | 111,68        | 93,68          | 114,40              | Indice mercantile 1  |
| Verande (mq) aperte   | 16,70         | 14,99          | 27,64               | Indice mercantile 0,60   |
| Garage/Depositi   |               | 74,42          |                     | Indice mercantile 0,50   |
| Cortile con capacita edificatoria   | 112,27        | 50,05          |                     | Indice mercantile 0,1  |
| Cortile con capacita edificatoria   |               |                | 284,59              | Indice mercantile 0,20   |
| Impianto Condizionamento<br>(0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)                            | 1             | 2              | 1                   | costo impianto = 7,000 € vita economica = 15 anni  |
| Stato di Manutenzione (Conservazione)<br>(0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono) | 2             | 3              | 2                   | Costo marginale da 0 a 1 = 10.000 €<br>Costo marginale da 0 a 2 =20.000 €<br>Costo marginale da 0 a 3 =30.000 €<br>Costo marginale da 0 a 4 = 40.000 € |

## DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i **prezzi medi** come da siti specializzati per la vendita di immobili per mq commerciale in Serramanna (Su) alla data

di Dicembre 2022 erano pari a 460,00 €/mq, mentre alla data del Marzo 2026 erano pari 519,00 €/mq.

Il saggio calcolato sarà:

$$(P_{\max}-P_{\min})/P_{\min}=(519,00 -460,00) \text{ €/mq} / 460,00 \text{ €/mq} = -12,83\%$$

Scaturisce che il prezzo marginale

per il **Comparabile A** è pari a

$$68.000,00 \times -12,83\% / 41.1 = - \mathbf{212,38 \text{ €/mese}}$$

Per il **Comparabile B** si avrà

$$90.000,00 \times -12,83\% / 18.2 = - \mathbf{633,10 \text{ €/ mese}}$$

### **SUPERFICIE PRINCIPALE**

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i due.

il prezzo marginale per il **Comparabile A** è pari a

$$68.000,00 \text{ €} / 132,92 \text{ mq} = \mathbf{511,56 \text{ €/mq}}$$

Per il **Comparabile B** si avrà

$$90.000,00 \times / 144,89,00 \text{ mq} = \mathbf{612,17 \text{ €/mq}}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è **511,56 €/mq**

### **SUPERFICI SECONDARIE**

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

| <b>Caratteristica Superficie depositi</b>                          |   |             |
|--|---|-------------|
| SUB = pS1 * Indice Mercantile depositi                             | € | 255,78 €/mq |
| <b>Caratteristica Superficie Loggia e veranda</b>                  |   |             |
| SUB = pS1 * Indice Mercantile loggia e veranda                     | € | 306,94 €/mq |
| <b>Caratteristica Superficie Cortili</b>                           |   |             |
| SUB = pS1 * Indice Mercantile cortili                              | € | 51,16 €/mq  |
| <b>Caratteristica Superficie Cortili con capacita edificatoria</b> |   |             |
| SUB = pS1 * Indice Mercantile cortile con capacita                 | € | 102,31 €/mq |

## IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile condizionatori/pompe di calore 15 anni .

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da due pompe di calore. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita il comparabile A e B sono anch'essi dotati di pompe di calore.

### STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 10.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

|  |             |
|--|-------------|
| Stato conservativo buono, decremento =       | 0           |
| Stato conservativo discreto, decremento =    | € 10.000,00 |
| Stato conservativo sufficiente, decremento = | € 20.000,00 |
| Stato conservativo mediocre, decremento =    | € 30.000,00 |
| Stato conservativo scarso, decremento =      | € 40.000,00 |

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

| <b>Market Comparison Approach</b>   |          |           |          |           |
|---|----------|-----------|----------|-----------|
| <b>Tabella Prezzi Marginali</b>   |          |           |          |           |
| <b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>   | <b>A</b> |           | <b>B</b> |           |
| Data (mesi)   | -€       | 212,38    | -€       | 633,10    |
| Superficie principale (mq)  | €        | 511,56    | €        | 511,56    |
| Verande (mq)  | €        | 306,94    | €        | 306,94    |
| Depositi/Garage   | €        | 255,78    | €        | 255,78    |
| cortili   | €        | 51,16     | €        | 51,16     |
| Cortile con capacita edificatoria   | €        | 102,31    | €        | 102,31    |
| Impianto Condizionamento<br>(0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)                            | €        | 1.000,00  | €        | 4.200,00  |
| Stato di Manutenzione (Conservazione)<br>(0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono) | €        | 10.000,00 | €        | 10.000,00 |

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

| Tabella di Valutazione   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Prezzo e caratteristica  | A                 | B                 |
| <b>Prezzo</b>  | <b>68.000,00</b>  | <b>90.000,00</b>  |
| Data (mesi)  | 8.721,74          | 11.543,48         |
| Superficie principale (mq)   | 1.391,44          | 10.599,50         |
| Verande  | 3.357,87          | 3.882,73          |
| Depositi (mq) Garage   | 0,00              | -19.035,11        |
| Cortili  | -5.743,27         | -2.560,35         |
| Cortile con capacita edificatoria  | 29.116,91         | 29.116,91         |
| Stato di Manutenzione (Conservazione)  | 0,00              | -10.000,00        |
| Impianto Condizionamento<br>(0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)             | 0,00              | -4.200,00         |
| Impianto Fotovoltaico/Solare termico<br>(0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo) | 0,00              | 0,00              |
| <b>Prezzo corretto</b>   | <b>104.844,69</b> | <b>109.347,16</b> |
| Sistemi di Stima   |                   |                   |
| <b>D% = (max-min)/min &lt; 10%</b>   |                   | 4,29%             |
| <b>Valore di Mercato media fra A e B</b>   | 107.095,93        | 4,29%             |

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 4,29%.

Nel nostro caso il valore di mercato viene ottenuto mediando i valori corretti del comparabile A con quello B .

**Valore di mercato immobile** =  $(104.844,69 \text{ €} + 109.347,16 \text{ €}) / 2 = 107.095,93 \text{ €}$

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri per regolarizzazione catastale **1.500,00 €**
- b) Oneri per regolarizzazione Urbanistica **3.500,00 €**
- C) Oneri per demolizioni e ripristini e pratiche **20.000,00 €**.

$$V_{\text{comm}} = 107.095,93 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 82.095,93 \text{ €}$$

La quota di proprietà ammonta da  $\frac{1}{4}$ . Considerando la difficoltà di vendere una quota di un immobile si riduce il valore della quota considerando un coefficiente riduttivo che per la quota di  $\frac{1}{4}$  può essere considerato ragionevolmente in 0,70. Di conseguenza il valore della quota di proprietà varrà=

$$V_{\text{comm Lotto 1}} = 82.095,93 \text{ €} \times \frac{1}{4} \times 0,70 = 14.366,79 \text{ €}$$

Si arrotonda a:  **$V_{\text{comm Lotto 1}} = 14.400,00 \text{ €}$** .

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**ELENCO DELLE VENDITE O DONAZIONI IMMOBILIARI NEI  
CINQUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;**

Non risultano trascritti atti di vendita effettuati da [REDACTED]  
[REDACTED] negli ultimi cinque anni.

### CONCLUSIONI

Il valore dei beni immobili residui nella liquidazione giudiziale n° 15-2025 ammontano a :

| LOTTO | IMMOBILE                           | VALORE     |            |
|-------|------------------------------------|------------|------------|
| 1     | Quota 1/4 immobile in Via Pavese 7 | 14.400,00  | €          |
|       | [REDACTED]                         | [REDACTED] | [REDACTED] |
|       | [REDACTED]                         | [REDACTED] | [REDACTED] |
|       | [REDACTED]                         | [REDACTED] | [REDACTED] |
|       | [REDACTED]                         | [REDACTED] | [REDACTED] |

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 20/04/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



*Elisabetta Muntoni*

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Terreni e Fabbricati siti nel comune di SERRAMANNA (I647) provincia CAGLIARI |
| <b>Soggetto individuato</b> | [REDACTED]   |

|            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

|            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| [REDACTED] |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| [REDACTED] |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

#### 2. Immobili siti nel Comune di SERRAMANNA (Codice I647) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |        |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |  |             | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|---|----------------|
|    | Sez Urbana          | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale   | Rendita     | Indirizzo Dati derivanti da   | Dati Ulteriori |
| 1  |                     | 37     | 4287   |     |                     |            | A/3       | 3      | 6,0 vani    | Totale: 141 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 118 m <sup>2</sup> | Euro 325,37 | VIA CESARE PAVESE n. 7 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |

**Immobile 1:**    **Annotazione:**    -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 6    Rendita: Euro 325,37**





Foto n°1 - Ingresso carrabile Via Cesare Pavese.  
Lotto 1



Foto n°2 - Ingresso carrabile Via Cesare Pavese  
Lotto 1



Foto n°3 - Prospetto. Via Cesare pavese.  
Lotto 1



Foto n°4 - Ingresso Via Cesare Pavese n° 7.  
Lotto 1



**Foto n°5 - Via Cesare Pavese.  
Lotto 1.**



**Foto n°6 - Via Cesare Pavese.  
Lotto 1.**



**Foto n°7 -Cortile pavimentato.  
Lotto 1.**



**Foto n°8 - Ingresso. Veranda Chiusa.  
Lotto 1.**



**Foto n°9 - Esterni.  
Lotto 1.**



**Foto n°10 - Veranda esterna.  
Lotto 1.**



**Foto n°11 - Esterni.  
Lotto 1.**



**Foto n°12 - Veranda.  
Lotto 1.**



Foto n°13 - Veranda Chiusa.  
Lotto 1.



Foto n°14 - Veranda Chiusa.  
Lotto 1.

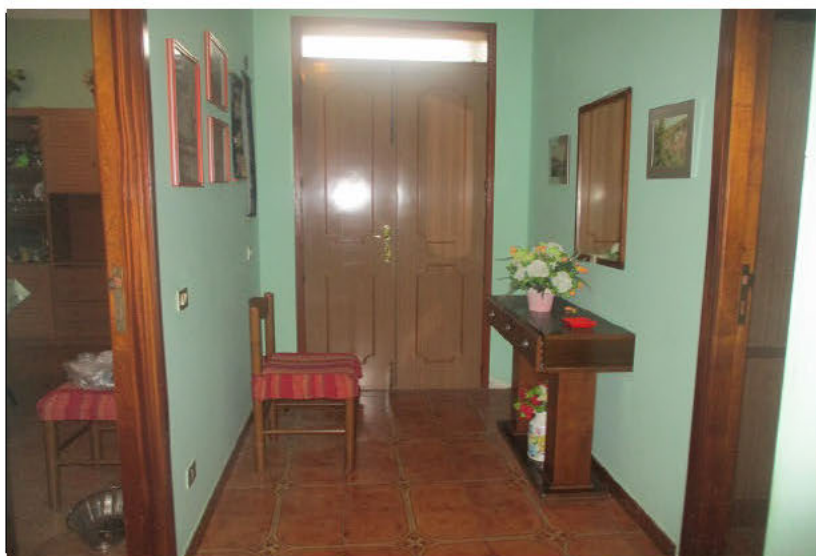


Foto n°15 - Ingresso.  
Lotto 1.



Foto n°16 - Disimpegno.  
Lotto 1.



Foto n°17 - Cucina. Lotto 1.



Foto n°18 - Cucina. Lotto 1.



Foto n°19 - Cucina. Lotto 1.



Foto n°20 - Cucina. Lotto 1.



Foto n°21 - Salone.      Lotto 1.



Foto n°22 -Salone.      Lotto 1.

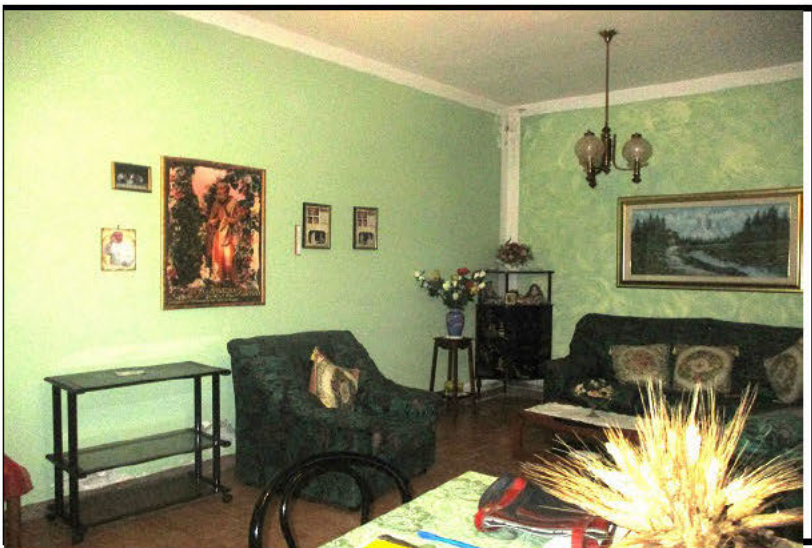


Foto n°23 - Salone.      Lotto 1.



Foto n°24 -Salone.      Lotto 1.



Foto n°25 - Bagno.      Lotto 1.



Foto n°26 - Bagno.      Lotto 1.



Foto n°27 - Bagno.      Lotto 1.

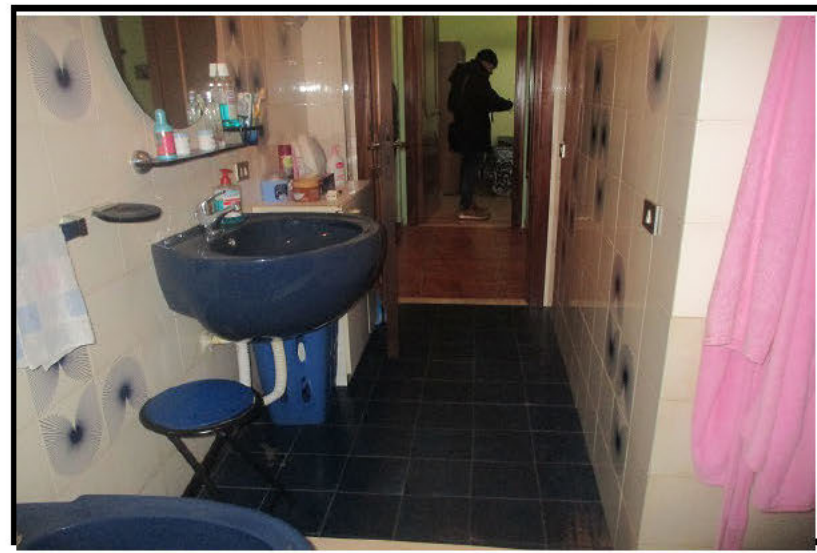


Foto n°28 - Bagno.      Lotto 1.



Foto n°29 - Camera doppia. Lotto 1.

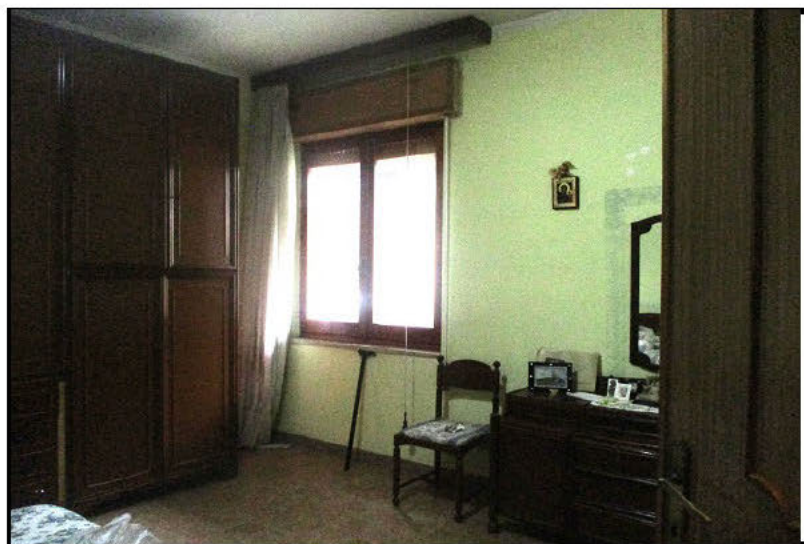


Foto n°30 - Camera doppia. Lotto 1.



Foto n°31 - Camera doppia. Lotto 1.



Foto n°32 - Camera doppia. Lotto 1.



Foto n°33 - Camera doppia. Lotto 1.



Foto n°34 - Camera doppia. Lotto 1.

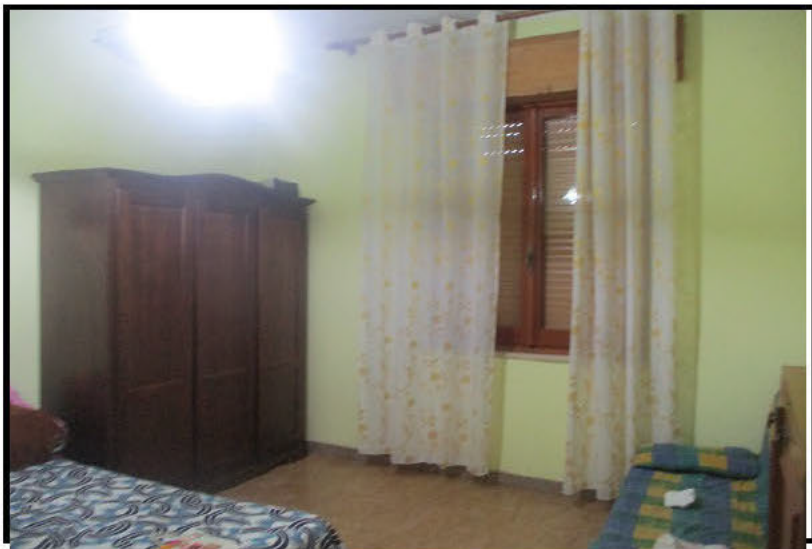
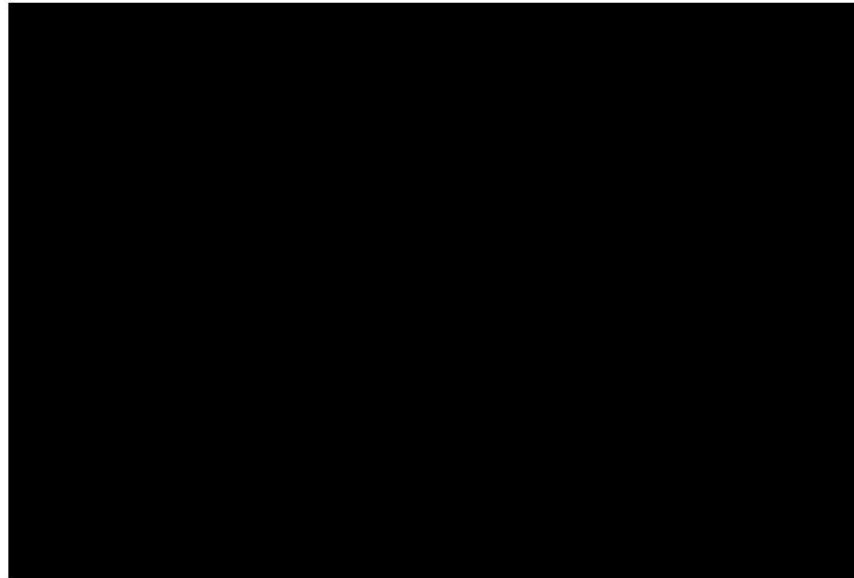


Foto n°35 - Camera doppia. Lotto 1.

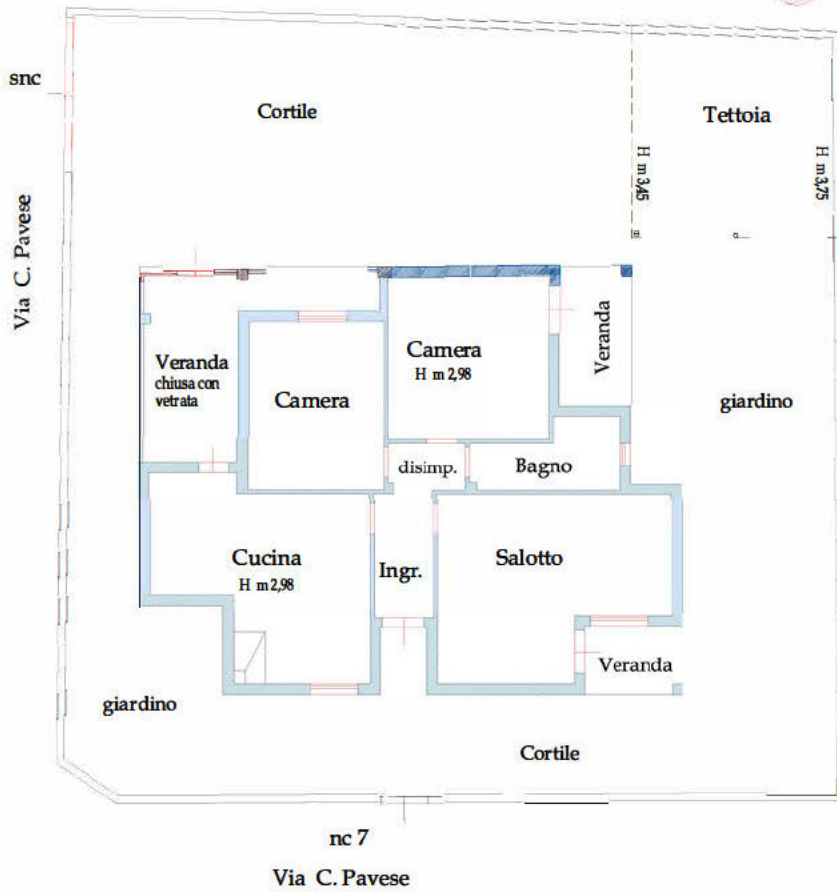


[Redacted]

# Piano terra

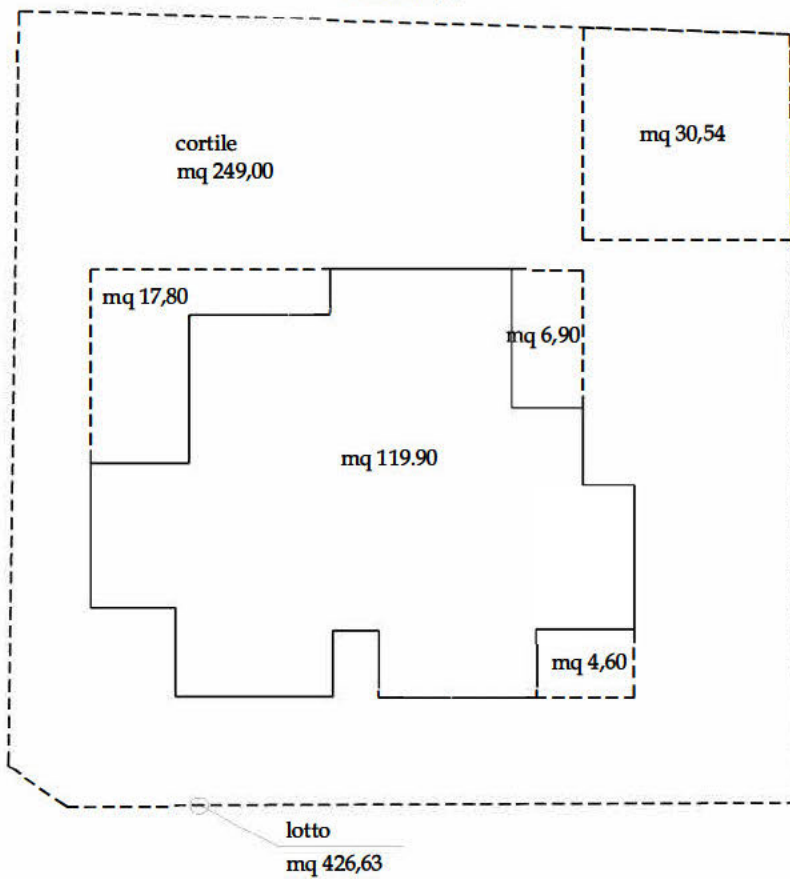
Scala 1:200

nord



# Superfici piano terra

Scala 1:200



# COMUNE DI SERRAMANNA

C.A.P. 09038 - Provincia di CAGLIARI

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 14/9/78 dal sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in SERRAMANNA via  
TASSO 9 (numero di cod. fisc. o P. Iva 00206015125),  
registrata al n° 466/4 di prot., con la quale si richiede la concessione per  
la esecuzione dei lavori di COSTRUZIONE ECONOMICA POPOLARE

sull'area o sull'immobile posto in via ZONA DI COMPLETAMENTO;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il parere della Commissione Edilizia comunale in data 28/9/78;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

**PRATICA** VISTE le leggi N° 1150/1942, 765/1967, 10/1977 e la L.R. N° 10/1976;

° 158 PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di aver titolo  
alla concessione ai sensi della L. n° 10/1977;

nno 178

DISPONE

ART. 1-

Al sig. \_\_\_\_\_ residente in SERRAMANNA  
via TASSO NO 9 n° \_\_\_\_\_ n° cod. fisc. o P. Iva \_\_\_\_\_

è concessa, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, la  
facoltà di eseguire i lavori indicati in premessa e secondo il progetto allegato  
che fa parte integrante del presente atto.

ART. 2-

ART. 3-

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile e nella quale siano indicati :

- a)- Il nome ed il cognome del concessionario;
- b)- Il nome ed il cognome del progettista, del D.L. e del calcolatore del C.A.;
- c)- La data e il numero della presente concessione;
- d)- Destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
- e)- La data entro cui devono essere ultimati i lavori, come stabilito dalla presente concessione.

ART. 4-

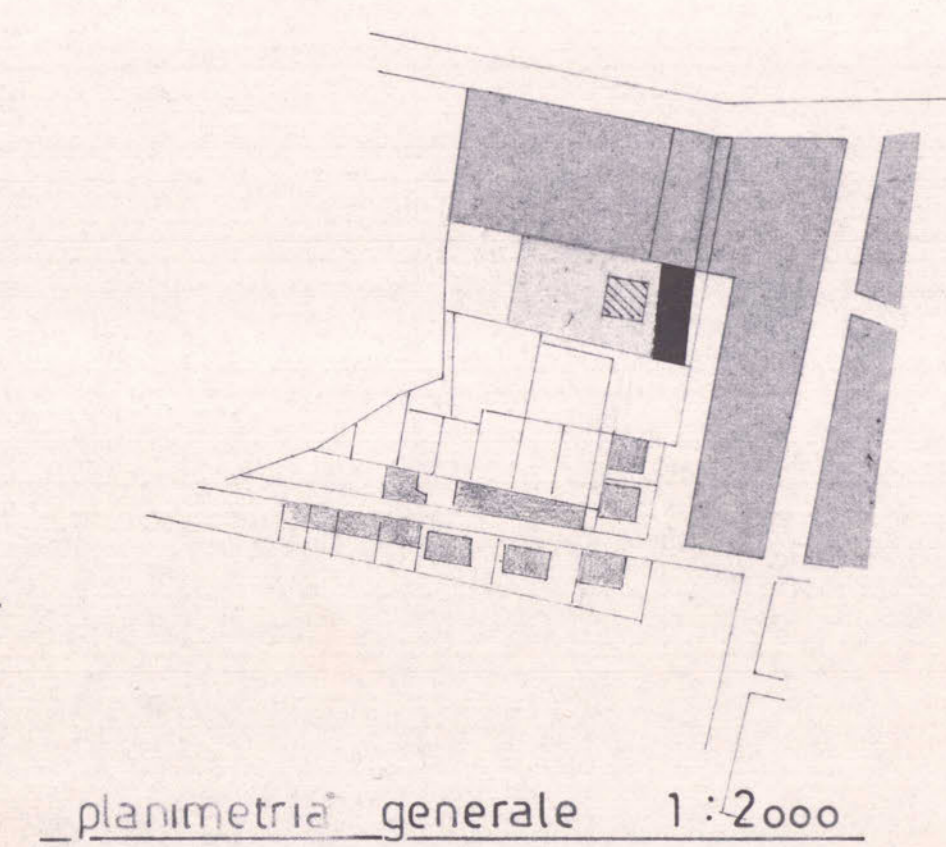
I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro due anni dalla data di inizio degli stessi. -

SERRAMANNA, il 5.10.78



IL SINDACO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. G." or similar, written over the printed text "IL SINDACO".

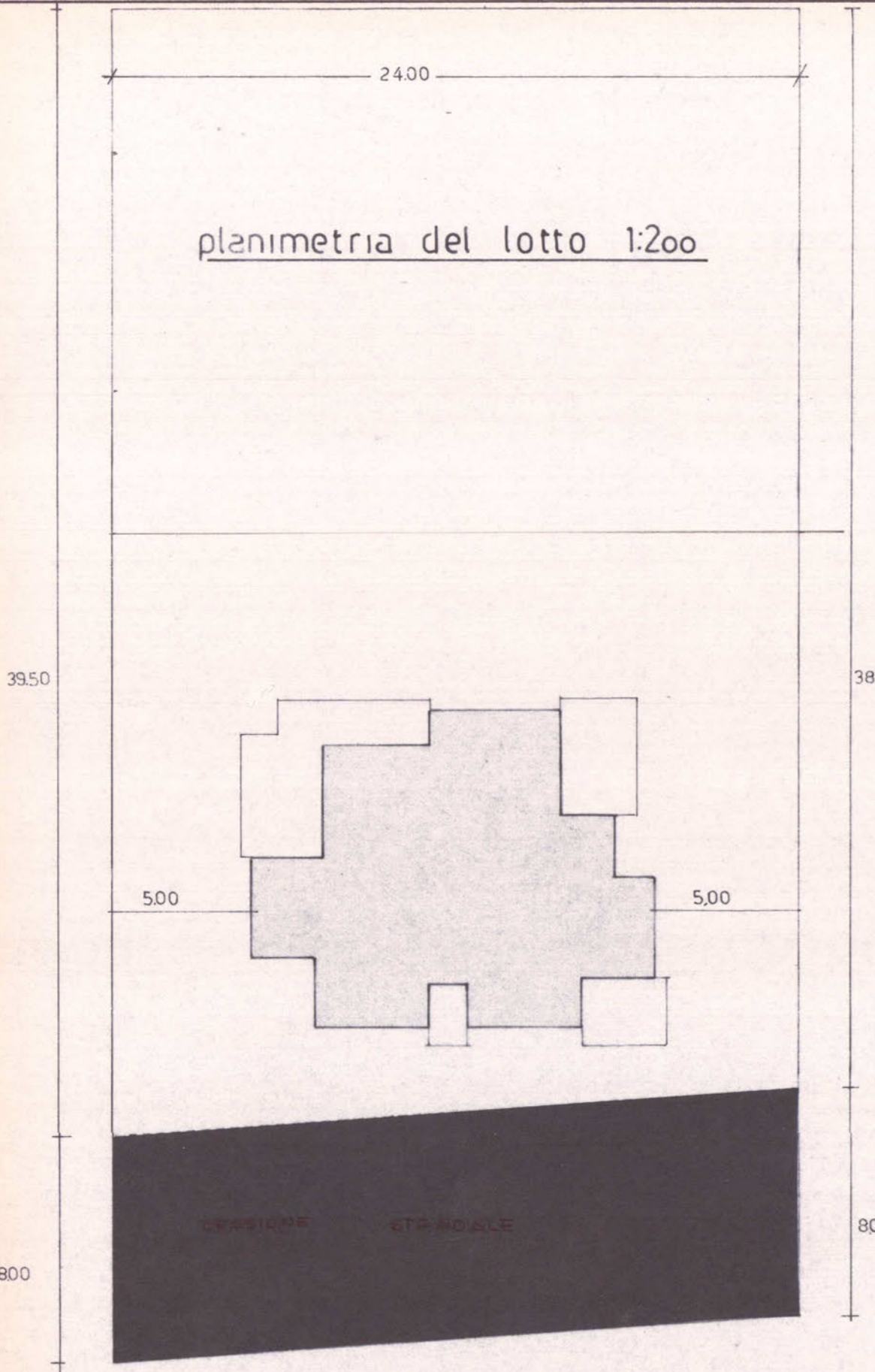


COMUNE DI SERRAMANNA  
UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE

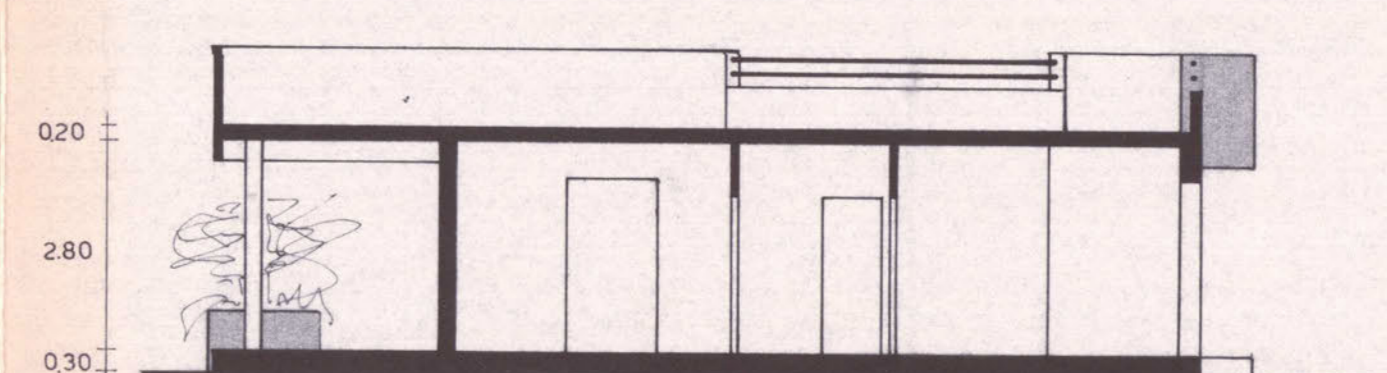
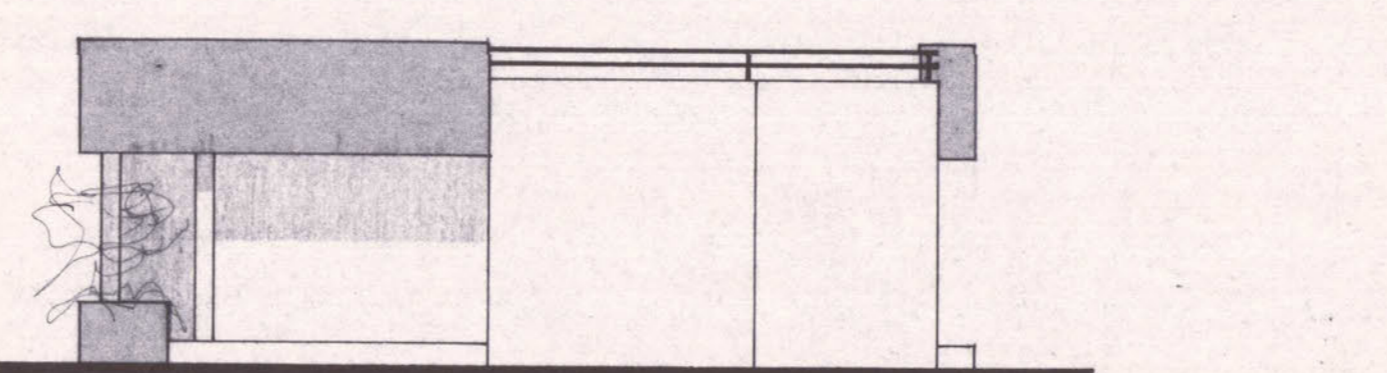
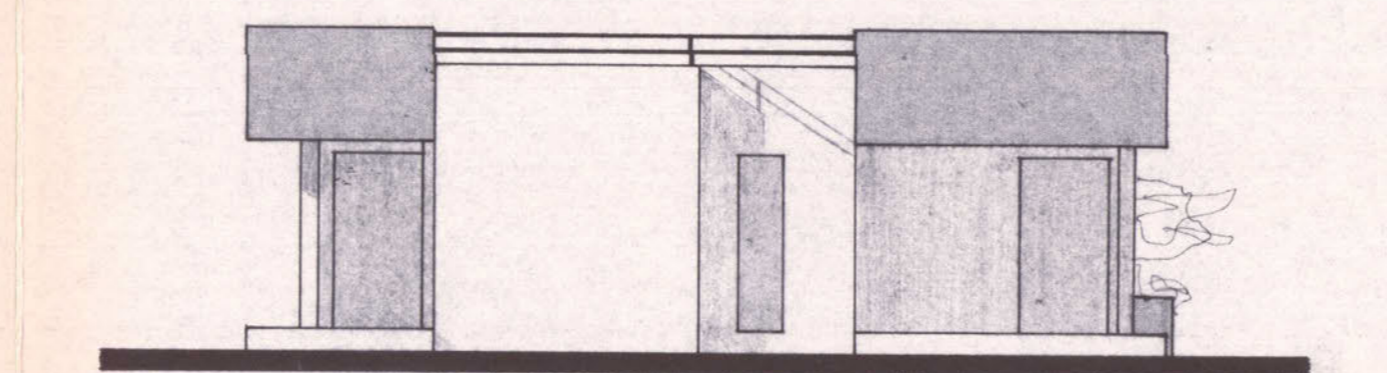
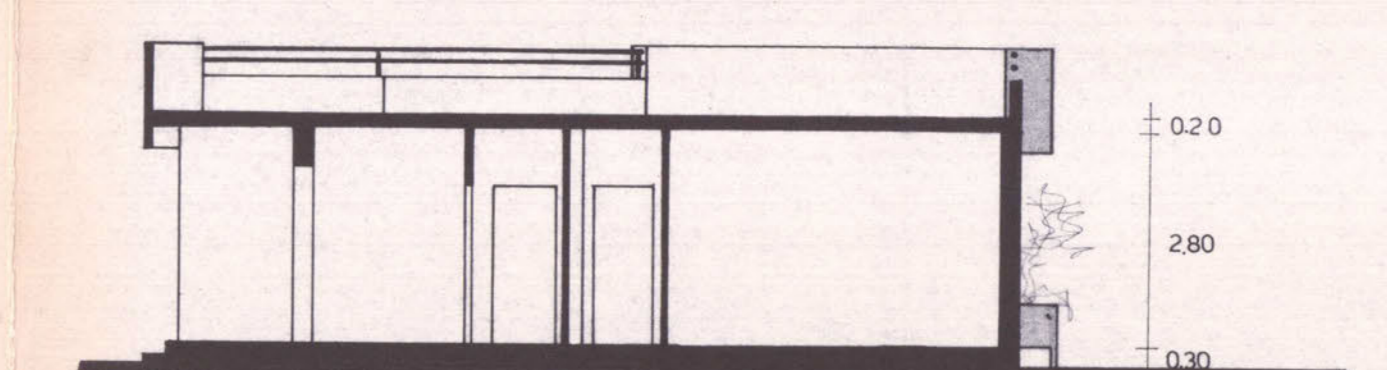
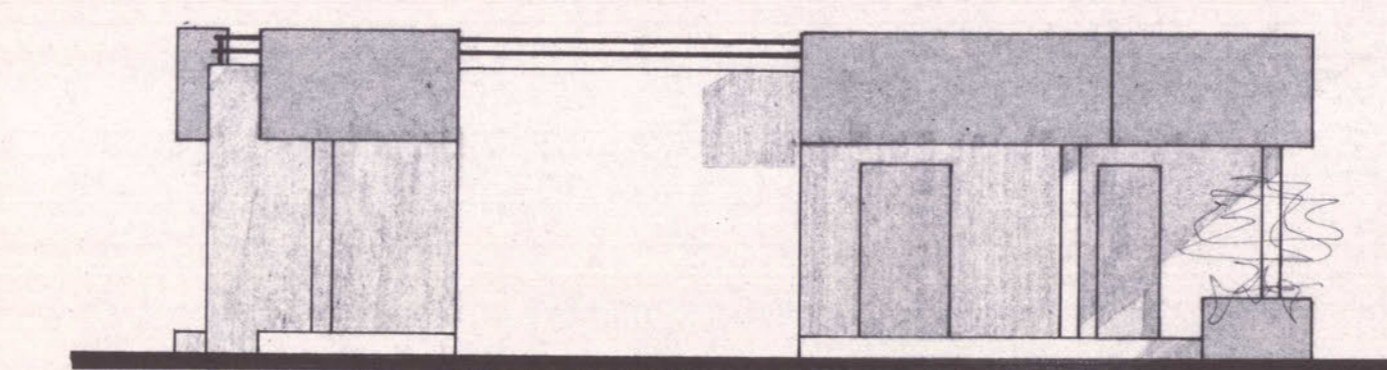
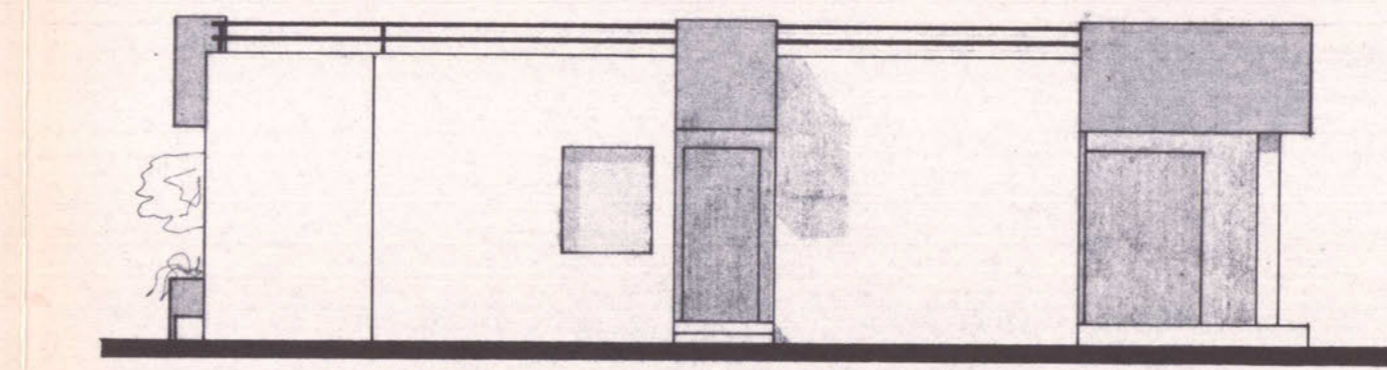
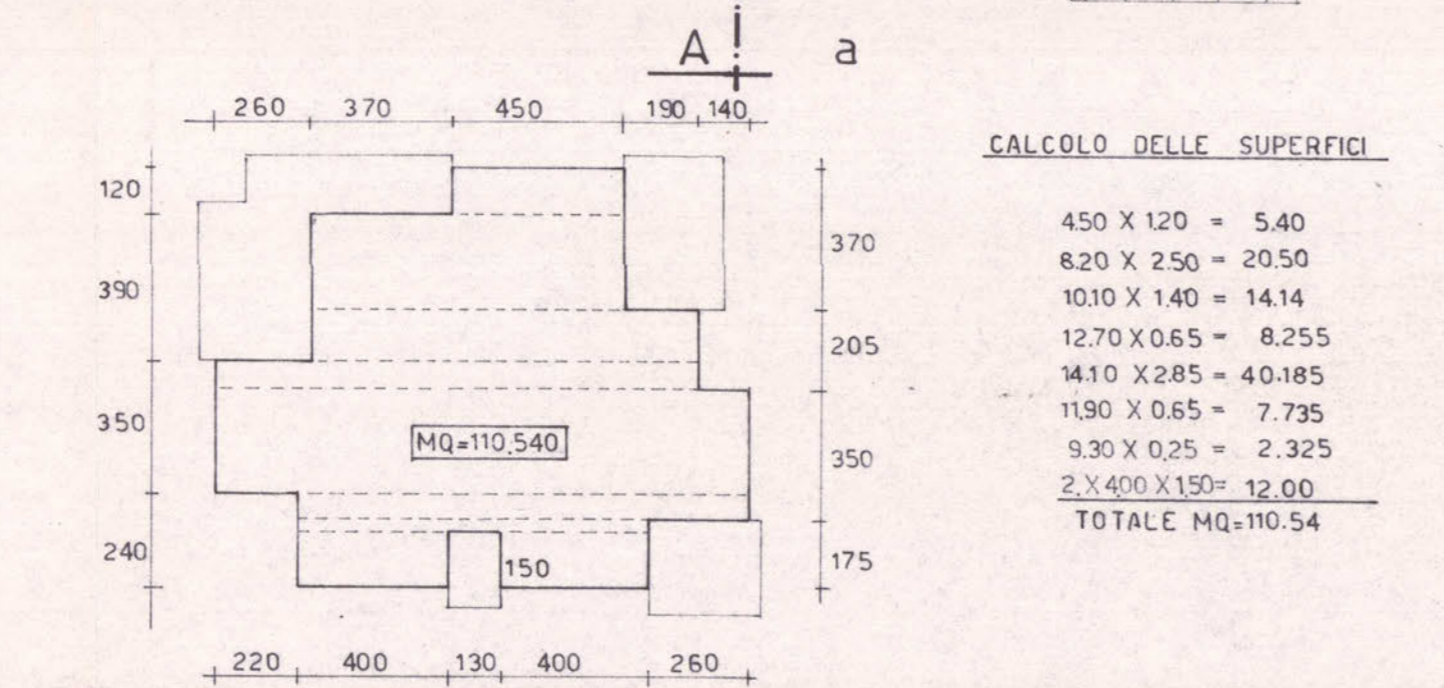
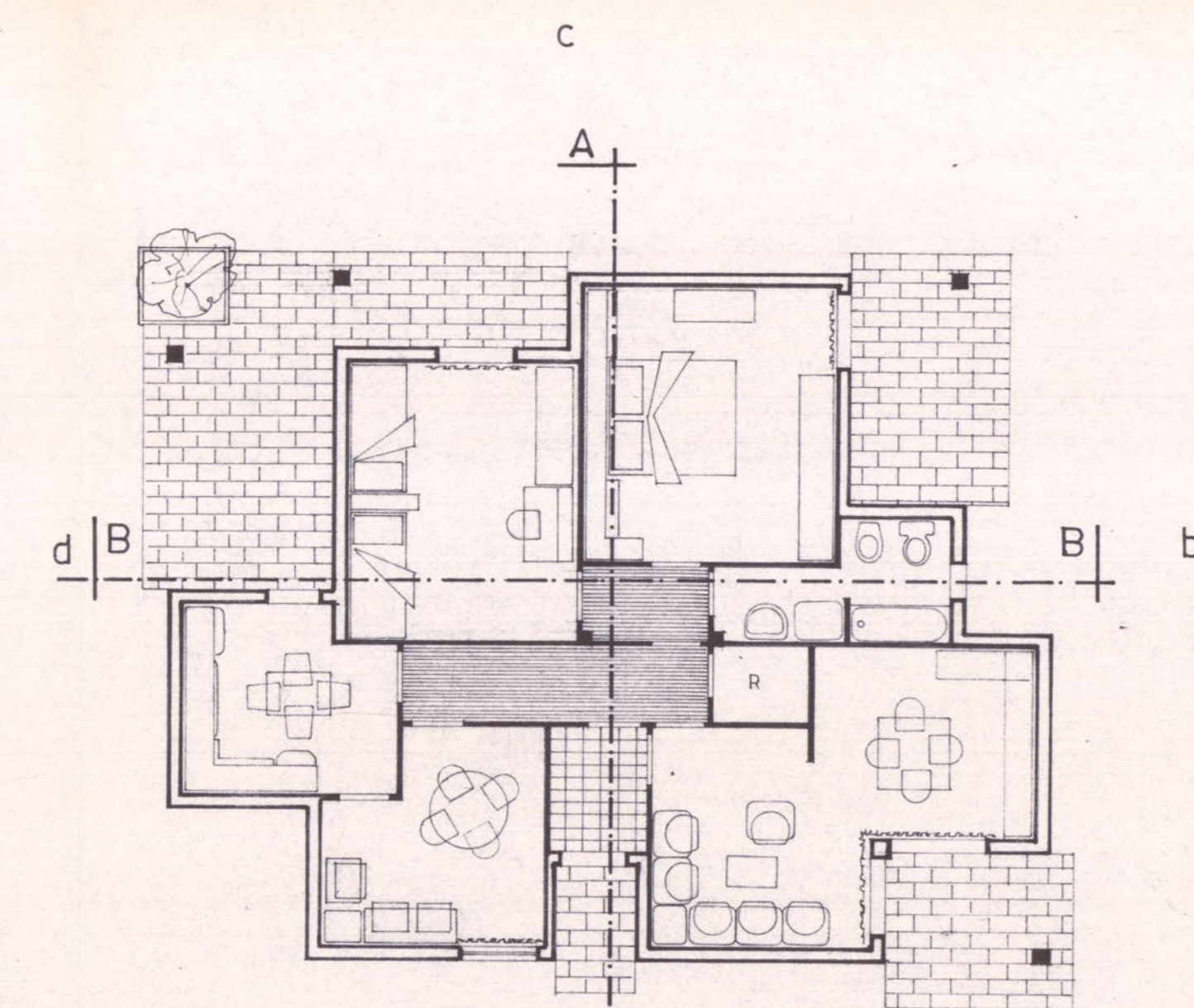
L'UFFICIO TECNICO



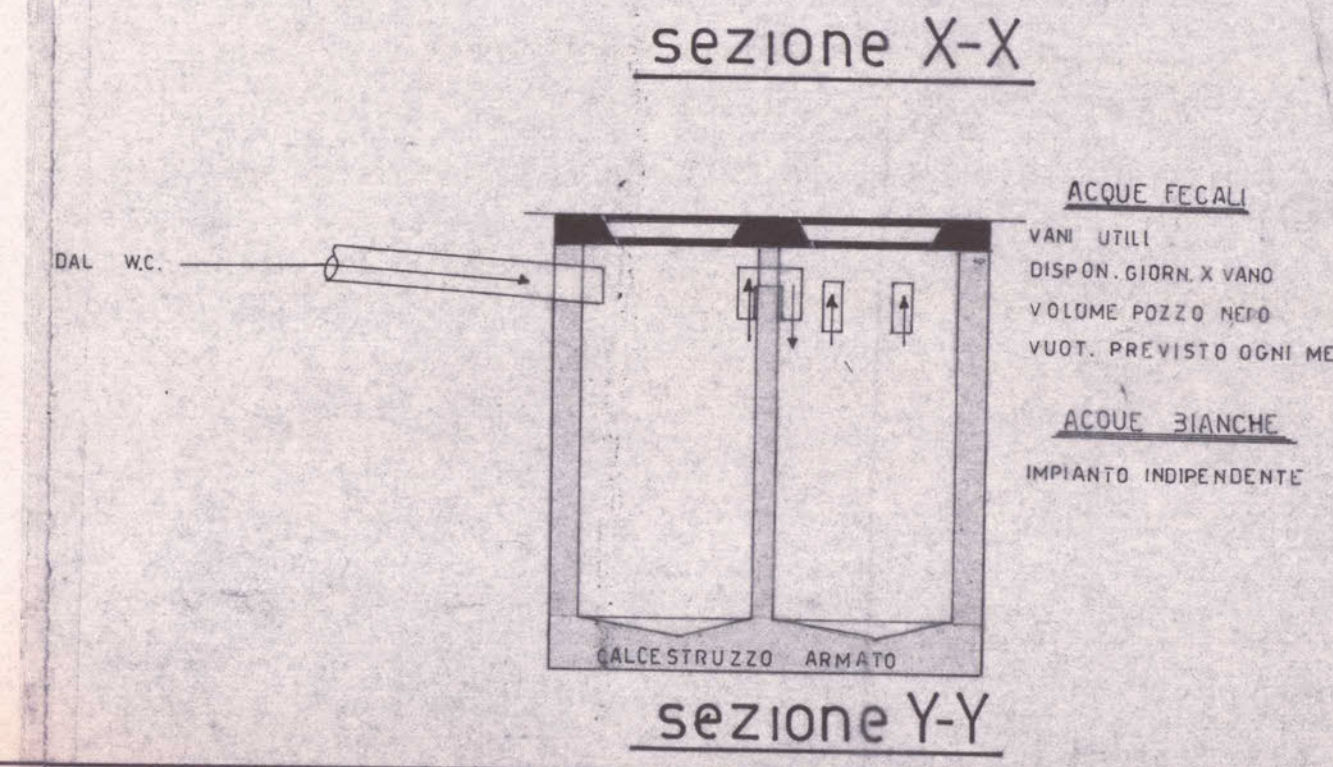
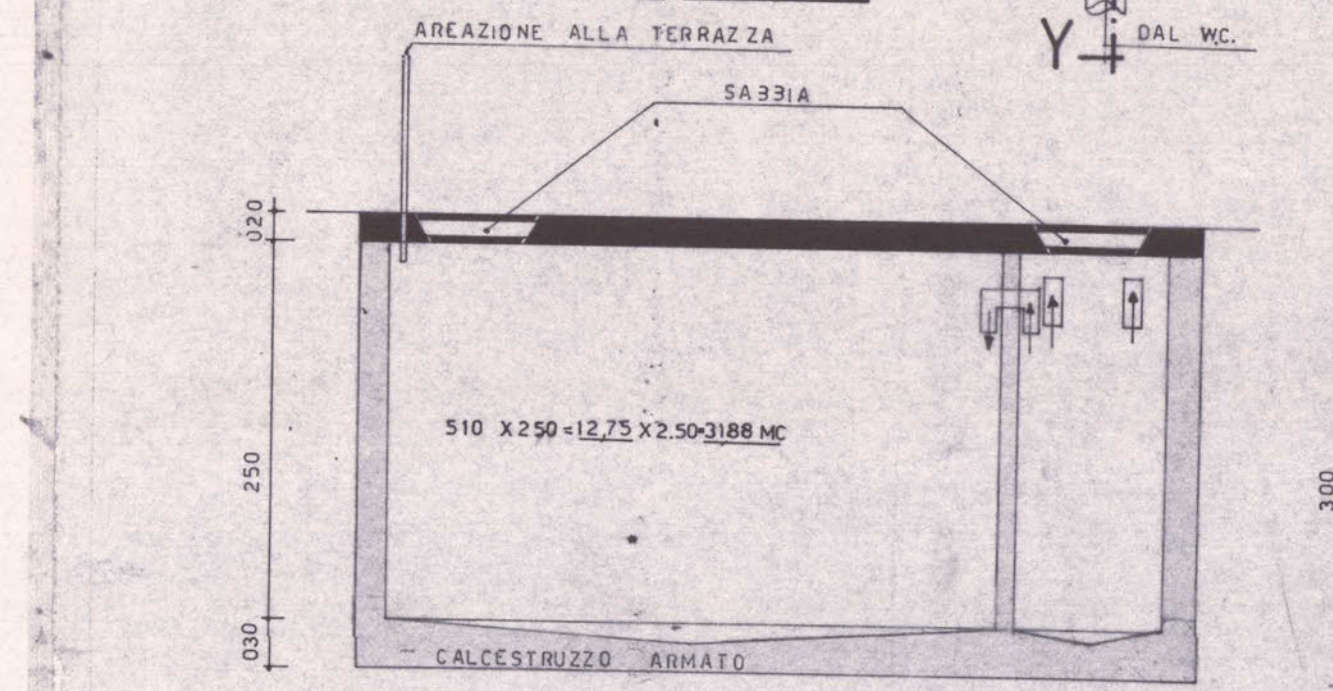
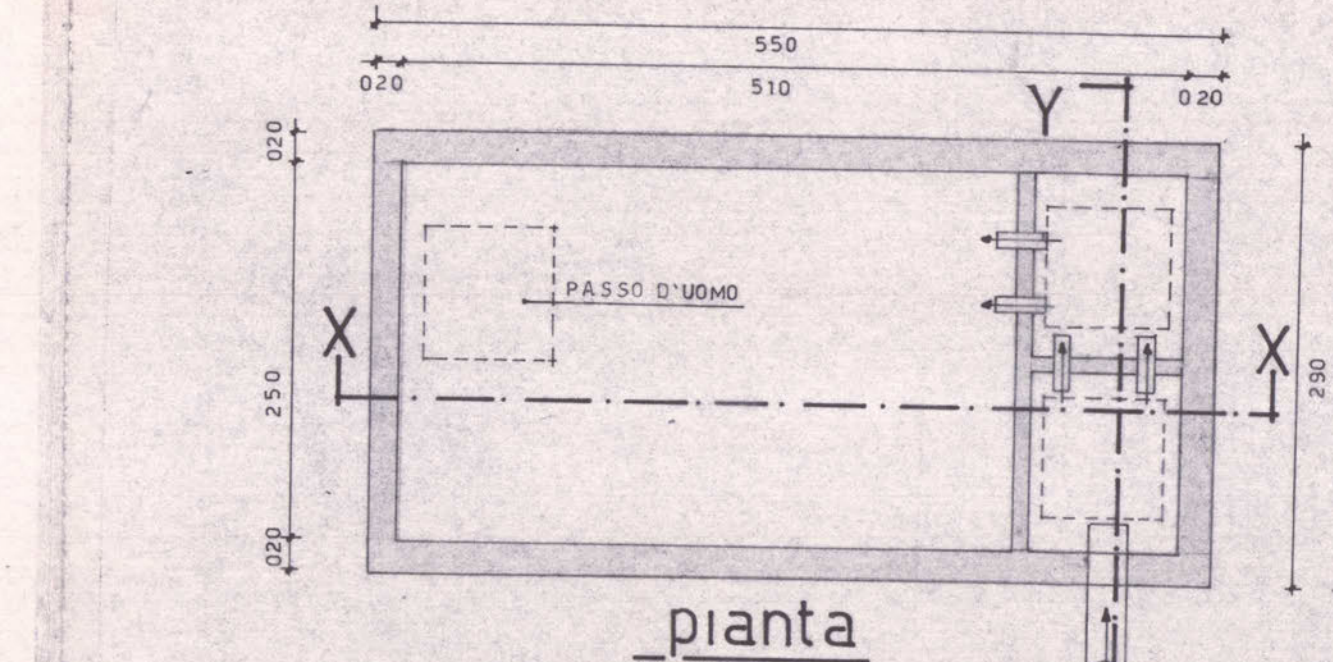
**DATI TECNICI**

Comune di Serramanna Pg. 37 mapp. 268/a

- \* Superficie lotto.....mq. 930,00
- \* Volume edificabile.....mq. 2790,00
- \* Superficie coperta.....mq. 110,54
- \* Volume edificato.....mq. 331,62



**Pozzo nero non perdente**



ACQUE FEGALI

VANI UTILI N° 6

DISPON. GIORN. X VANO L. 50

VOLUME POZZO NERO MC. 32

VUOT. PREVISTO OGNI MESE

ACQUE BIANCHE

IMPIANTO INDIPENDENTE

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

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. CA0189188 del 06/05/2010 |                                |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Serramanna        |                                |
| Via Cesare Pavese                                    | civ. 7                         |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:<br>Fadda Diego   |
| Sezione:   | Iscritto all'albo:<br>Geometri |
| Foglio: 37   | Prov. Cagliari                 |
| Particella: 4287                                     | N. 2756                        |
| Subalterno:  |                                |

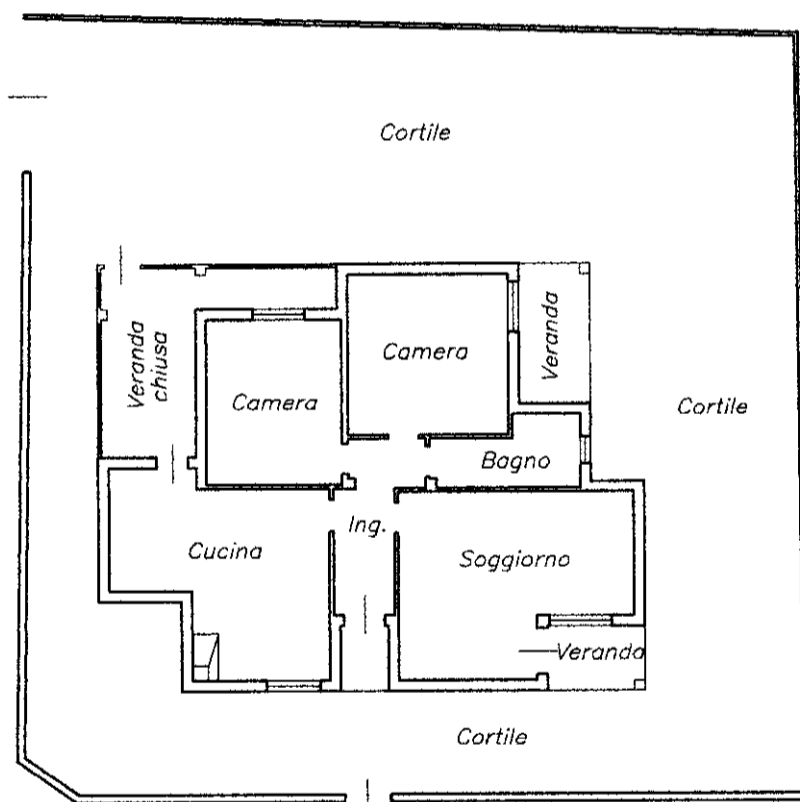
Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA

$h = 2,98$

mapp. 1028

Vico Cesare Pavese n°2



mapp. 1203

Via Cesare Pavese n°7

