



Geom. FULVIO DERIU

Domicilio Fiscale Via Cagliari n. 89 - 09170 – ORISTANO

Telefono 340.0788708 – tel. 0783097210 - fax 0783097210

e-mail fulvio.deriu@tiscali.it - pec fulvio.deriu@geopec.it - website www.fulvioderiu.it

P. IVA 010 0551 095 1 – C.F. DRE FLV 74S10 G113 I

TRIBUNALE DI ORISTANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO n. 63/2022 Reg. Es.

Il sottoscritto Geom. Fulvio Deriu, con studio in Oristano Via Cagliari n. 89, giusto incarico conferito dal Giudice Dott. Andrea Bonetti, per la procedura di esecuzione immobiliare iscritta al Reg. Es. n. 63/2022, rassegna la presente relazione avente come oggetto la valutazione dell'immobile sito in Comune di Sindia, Corso Umberto I n. 77, per l'intera proprietà dell'immobile intestato a:

-Sig. **Fabrizio Fais**, nato a Nuoro (NU) il 10/03/1982 – C.F. FSAFRZ82C10F979W;

-Sig.ra **Valentina Farina**, nata ad Oristano (OR) il 08/05/1984 – C.F. FRNVNT84E48G113X;

In tal senso, al fine di assolvere compiutamente al mandato conferito, il CTU dispone la presente relazione attraverso le seguenti fasi:

- 1) Predisposizione, sulla base dei documenti in atti, dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 2) Acquisizione dell'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) ovvero ulteriori atti di provenienza, laddove il titolo di acquisizione con coprisse il ventennio;
- 3) Descrizione, previo accesso, dell'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, pertinenze ed accessori;
- 4) Verifica della 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 indicato 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) Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) Verifica della conformità urbanistica dell'immobile pignorato con descrizione dettagliata degli abusi riscontrati e quantificazione della riduzione in pristino;

7) Valutazione sulla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8) Specifica della quota di proprietà in favore;

9) Descrizione dello stato di occupazione dell'immobile per cui è causa;

10) Indicazione dell'esistenza, sui beni pignorati, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) Determinazione del valore dell'immobile, indicando la superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadro ed il 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;

ACCERTAMENTI CATASTALI ED IPOCATASTALI

RIEPILOGO IMMOBILI ESECUTATO

Il CTU, verificati i titoli legali resi pubblici, accerta che gli immobili di proprietà dell'esecutato risultano identificati con i seguenti estremi catastali:

FABBRICATO SITO IN COMUNE DI SINDIA				
INDIRIZZO	FOGLIO	MAPP.LE	SUB.	CATEGORIA
Corso Umberto I n. 77	8	848	10	A/2

PROVENIENZA

Le uiiu sopra menzionate, risultano di proprietà dei seguenti soggetti:

- Sig. Fabrizio Fais, nato a Nuoro (NU) il 10/03/1982 – C.F. FSAFRZ82C10F979W –

Proprietà 1/2;

- Sig.ra Valentina Farina, nata ad Oristano (OR) il 08/05/1984 – C.F. FRNVNT84E48G113X

– Proprietà 1/2;

Il titolo legale reso pubblico che ha determinato i diritti in parola è il seguente:



Atto del Notaio **Gianni Fancello** del 16/04/2015 rep. n. 8254/6030 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Nuoro il 21/04/2015 al R.G. n. 3348 – R. Part. 2703.

Nell'immobile oggetto di procedura, devono annoverarsi anche le seguenti iscrizioni:

Iscrizione di Ipoteca – Atto del Notaio **Gianni Fancello** del 16/04/2015 rep. n. 8255/6031 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Nuoro il 21/04/2015 al R.G. n. 3349– R. Part. 345;

Atto Giudiziario resi dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano del 23/12/2022, Rep. n. 945, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Nuoro il 05/01/2023 al R.G. n. 114 – R. Part. 99.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il CTU, in data 05/06/2024 alle ore 10:30, si recava sul fabbricato oggetto di valutazione, senza potervi accedere. Successivamente, in data 23/12/2025 alle ore 15:00, unitamente al custode giudiziario, procedeva all'accesso dell'immobile ed, assunti tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, procedeva come in appresso:

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Immobile sito in Comune di Sindia ad uso residenziale, distinto in catasto al foglio 8 particella 848 sub. 10

Trattasi di un immobile, ad uso residenziale, accessibile sia dal Corso Umberto I n. 77 che dalla Via Stazione snc. L'immobile, giusta la tipologia edilizia e dei materiali utilizzati, è indubbiamente edificato antecedentemente al 01/09/1967, ancorché siano visibili degli interventi successivi sulla copertura, privi di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio.

Nel merito, deve precisarsi che lo scrivente, in data 12/06/2024, procedeva con la richiesta di accesso agli atti al Comune di Sindia. In data 30/04/2025, non avendo avuto alcun riscontro in merito, il CTU procedeva con un sollecito di riscontro.

In pari data, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sindia, forniva il seguente riscontro alle istanze promosse: "Con riscontro alla sua richiesta si trasmettono le tavole allegate. Si fa presente che il progetto di ristrutturazione e parziale cambiamento di destinazione d'uso è stato approvato dalla commissione edilizia comunale in data 7/05/2008 con parere favorevole dell'ufficio tutela ma non è stato mai formalizzato il ritiro della concessione".

Durante il sopralluogo, il CTU ha potuto accertare che l'immobile è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria consistenti in:



- Diversa distribuzione interna;
- Demolizione della pavimentazione esistente;
- Rifacimento parziale di intonaci;
- Rifacimento degli impianti idrico, elettrico e fognario.

Tutte le lavorazioni sopra descritte, così come si evince dalla documentazione fotografica resa, interessano il solo piano terra e sono parzialmente realizzate, in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Oltremodo, si rileva una diversa conformazione della veranda posteriore e la realizzazione di un vano di accesso al locale interrato, non presenti nello stato attuale di cui agli elaborati progettuali resi ed, in tal senso, da intendersi realizzati in assenza di titolo edilizio.

In tal senso, si precisa che gli eseguiti, al fine di poter effettuare le lavorazioni ut supra rappresentate, avrebbe dovuto promuovere un'istanza allo sportello SUAPE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 comma 2 lettera b) della L.R. n. 23/85.

Avendo omesso tale adempimento, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. n. 23/85, agli stessi sarà comminata la sanzione amministrativa pari ad € 500,00. Ad ogni modo, così come disposto dal secondo periodo del disposto normativo sopra menzionato, la stessa sarà ridotta di due terzi ($€ 500,00/3 = € 166,67$) in quanto, essendo i lavori in corso di esecuzione, il nuovo proprietario potrà inoltrare una nuova istanza corrispondendo la sanzione in parola nella misura ridotta.

È fatta salva l'ulteriore sanzione prevista dall'art. 16-bis comma 2 della L.R. n. 23/85 (€ 500,00).

Tutte le procedure per rendere l'immobile in regola con le norme di relazione, costituiranno detrazioni al valore di mercato che di seguito sarà stimato.

La distribuzione interna, ad ultimazione dei lavori, si ipotizza sia la seguente:

PIANO INTERRATO

- n. 1 locale di sgombero con accesso dal cortile posteriore;

PIANO TERRA

- Ingresso;
- Soggiorno-pranzo-cucina;
- n. 3 camere di cui una dotata di servizio igienico esclusivo;
- n. 1 bagno;
- n. 1 veranda posteriore;
- n. 1 cortile posteriore;

PIANO PRIMO

- n. 5 camere;
- n. 1 bagno;



- n. 1 ripostiglio;
- n. 1 disimpegno.

Va annoverato, inoltre, che i piani seminterrato e primo sono conformi con quanto riportato nella planimetria catastale, non essendo rappresentati nello stato attuale di cui agli elaborati progettuali allegati alla richiesta di titolo abilitativo edilizio mai ritirato. Contrariamente, lo stato attuale del piano terra, per effetto dei lavori realizzati in assenza di titolo, risultano discrepanti da quanto rappresentato nella planimetria catastale, dal richiamato stato attuale, nonché dallo stato futuro allora previsto.

Relativamente allo stato di conservazione dell'unità residenziale:

- Considerata la vetustà del fabbricato;
- Valutato lo stato in cui trovasi il piano terra;
- Tenuto conto che il piano primo necessita di un significativo intervento di manutenzione straordinaria per renderlo fruibile ed agibile;
- Considerato altresì che sono necessari degli interventi sulla copertura, giusti gli evidenti percolamenti derivati da infiltrazioni da acque meteoriche;

Il suo stato di conservazione può essere definito scarso.

L'immobile oggetto di stima, ricade, per quanto concerne il fabbricato ed una parte dell'area cortilizia retrostante nella zonizzazione A – Centro Vecchio, del P.U.C. del Comune di Sindia e per la restante parte dell'area cortilizia retrostante nella zonizzazione B1.

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

Nella Zonizzazione A, sono ammessi i seguenti interventi edilizi, a norma dell'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del PPCS:

Nell'ambito del presente Piano Particolareggiato sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

7.1. Interventi di manutenzione ordinaria: Sono quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico – sanitari esistenti, quali:

- a) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- b) la pulizia, la riparazione, la sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzione, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni con modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;



- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici ed igienico – sanitari che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali a tali impianti;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
- f) riparazione di infissi e pavimenti esterni;
- g) sostituzione di rivestimenti interni;
- h) allestimento di arredi fissi;
- i) l'installazione di canne fumarie, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali.

7.2. Interventi di manutenzione straordinaria: Sono quelli rivolti, senza alterazione di volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e non comportando modifiche delle destinazioni d'uso, a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, e a realizzare ed integrare servizi igienico – sanitari e tecnologici.

Sono escluse inoltre modifiche della forma e della posizione delle aperture e degli elementi architettonici esterni di androni, portici e ballatoi, della posizione e del tipo e delle pendenze delle coperture.

Essi comprendono, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente:

- a) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, con eventuale apertura o chiusura dei vani e di aperture interne;
- b) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (solai e coperture) senza variazioni delle quote di imposta e delle pendenze delle strutture stesse;
- c) demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- d) destinazione di uno o più locali interni o di riattamento, a servizi igienici ed impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili (o aventi carattere di superfettazioni) senza alcun recupero di volume o superficie d'uso e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso, come ballatoio, superfici, cortili e simili;
- e) rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, altri elementi architettonici esterni, anche con modificazione dei tipi di materiale e/o tinte esistenti;
- f) modifiche del sistema distributivo delle unità stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte e lo spostamento dei soli tavolati;
- g) tinteggiatura e/o pulitura delle facciate con ripristino o rifacimento degli intonaci.

Gli interventi di cui al presente articolo sono sempre ammessi anche in assenza di progetti unitari attuativi, salvo che si riferiscano a manufatti dei quali sia prevista la “demolizione senza ricostruzione”.



Tali interventi debbono comunque essere attuati nel rispetto delle previsioni derivanti dall'applicazione delle norme di attuazione del presente Piano Particolareggiato.

7.3 – Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, permettano le destinazioni d'uso con essi compatibili.

In particolare per risanamento conservativo s'intendono le seguenti opere:

- a) restauro e ripristino di facciate senza alterazione dei caratteri architettonici e nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico;
- b) modifiche dell'assetto distributivo interno senza spostamento delle strutture portanti;
- c) consolidamento e sostituzione di particolari strutturali pericolanti o funzionalmente degradati, senza modifica della loro posizione originaria;
- d) eliminazione di superfettazioni disorganiche rispetto all'impianto originario dell'edificio;
- e) realizzazione ex novo di servizi igienico – sanitari e d'impianti tecnologici, ove l'edificio ne sia privo.

7.4 – Ripristino tipologico

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la riproposizione degli elementi esterni nel loro insieme, nonché delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi distributivi costruttivi e decorativi di rilievo (porticati, volte, archi, stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, blocchi scale, etc.).

Negli interventi consentiti dovranno essere ripristinati gli elementi caratterizzati dalla vecchia edificazione.

7.5 – Demolizioni senza ricostruzione

Riguarda gli interventi volti a demolire in parte o in toto gli edifici esistenti, al fine del recupero parziale o totale dell'area di sedime da destinare ad usi pubblici o privati, secondo le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato.

7.6 – Demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione parziale o totale di edifici esistenti privi di particolare interesse storico – artistico.

Le ricostruzioni non potranno superare i seguenti parametri edificatori:

- a) indice fondiario stabilito dal planivolumetrico;
- b) indice di copertura stabilito dal planivolumetrico;
- c) piani fuori terra;
- d) altezza massima della gronda



I parametri c) e d) vanno riferiti alla viabilità a valle dell'area di sedime, per porzioni di prospetto non superiori a ml 10.

L'edificazione è subordinata altresì al rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al successivo capo.

7.7 – Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzionale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste le seguenti sottoarticolazioni di interventi, vincolati dal Piano per tipo e ubicazione, da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui alle tavole del Piano stesso e in conformità alle prescrizioni di cui al successivo capitolo.

7.7/1 – Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici/ 1

Sono consentite operazioni di ristrutturazione distributiva interna e di sostituzione di parti strutturali, senza apportare variazioni della tipologia, né delle volumetrie o delle superfici dell'organismo preesistente.

7.7/2 – Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e conservazione dell'impianto planimetrico esistente/2

Sono consentite opere di trasformazione distributiva interna, di sostituzione di parti strutturali e di sopraelevazione senza alterazioni planimetriche dell'organismo esistente nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle Tavole di Piano.

7.8 – Nuova costruzione

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti al completamento del tessuto morfologico e alla ricomposizione dell'unitarietà architettonica degli isolati o di parti di essi, tramite l'edificazione, di lotti liberi o interclusi.

Sono finalizzati alla realizzazione di edifici per residenze, servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici o d'interesse generale.

A) L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:

A.a) dei limiti di altezza massima, di ingombro planimetrico, e dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui alle Tavole di P.P.;

A.b) delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capitolo

B) Servizi pubblici o d'interesse pubblico

La nuova edificazione è consentita nell'osservanza delle seguenti disposizioni:

- dei limiti volumetrici, di altezza e d'ingombro di cui all'articolo successivo;
- - nel rispetto delle norme vigenti in materia.



7.9. – Ripristino tipologico delle recinzioni

Riguardano gli interventi volti a ripristinare in toto o in parte le recinzioni a giorno esistenti, per uniformarle agli aspetti tipologici caratteristici del centro abitato.

Nei casi di ripristino o di nuova edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni dei profili regolatori riportate nelle tavole del presente Piano Particolareggiato.

Per quanto concerne la Zonizzazione B1, le norme tecniche di attuazione del PUC, precisano che Sono le zone già edificate al contorno della zona “A”, il cui indice territoriale è superiore a 1,50 mc/mq.

Sono state conservate le stesse zone previste dallo strumento urbanistico precedente, incrementate dalle superfici delle zone “A”, a ridosso della ferrovia, non inserite nella nuova zona A, la quale ha subito un lieve ridimensionamento.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni; si comprendono nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Sono inoltre consentiti degli studi di piano di risanamento (P. di R.) d’iniziativa pubblica o privata, in essi vanno applicate le stesse norme dei piani attuativi, con gli stessi indici e parametri previsti per le zone “B” con un massimo di 3 mc/mq.

Per gli edifici vincolati in zona B (come indicato in cartografia), sono consentiti solo interventi di:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro conservativo; sono valide comunque le prescrizioni indicate per gli edifici ricadenti in zona “A”.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi a conduzione familiare, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

Obbligo piano attuativo

Qualora s’intendano realizzare volumetrie con un indice fondiario superiore ai 3 mc/mq, con un massimo di 5 mc/mq, è necessario presentare preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia lo studio di un piano attuativo esteso all'intero isolato. Dovranno essere individuati parcheggi privati nella misura 1 mq ogni 10 mc di nuova volumetria con un minimo assoluto di mq 15. Questa norma non vale nel caso di ristrutturazione e similari.

Il piano dovrà essere accompagnato da una convenzione che indichi modalità, oneri e tempi e da una polizza fidejussoria che garantisca all’Amministrazione il rispetto delle clausole previste nella convenzione.



In caso di piano d'iniziativa pubblica dovrà essere allegato al piano stesso un computo dei costi, dal quale desumere la somma da applicare al richiedente la concessione edilizia per un metro cubo edificabile per gli oneri relativi alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e per eventuali altri oneri presenti.

Parametri urbanistici

- Indice fondiario 3 mc/mq.
- Altezza massima 9,50 o pari al preesistente da misurarsi sul fronte attestante verso la pubblica via o spazio pubblico, non è consentito il superamento di 3 piani fuori terra (nella parte a monte).

- Superficie minima del lotto di nuova formazione:

per edifici in linea e a schiera mq 80 di nuova formazione

per edifici isolati mq 300 di nuova formazione

In presenza del piano attuativo l'indice fondiario massimo potrà essere portato a 5 mc/mq.

Distanze tra gli edifici

Negli interventi di risanamento conservativo le distanze non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti; è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta anche su pareti con distanze inferiori a quelle minime, purché siano rispettate le normative fissate al riguardo dal Codice Civile.

Per nuove costruzioni ed ampliamenti la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt 4,00 e la distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt 8,00; è consentita la costruzione in aderenza. Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del c.c.

Standard urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 12 mq per abitante, di cui minimo mq 4.00 per l'istruzione, minimo mq 2.00 per aree d'interesse comune, minimo mq 5.00 per parco e per il gioco e lo sport e minimo mq 1.00 per parcheggi pubblici. La verifica degli standard può essere effettuata includendo anche zone diverse dalle B, purché contigue.



SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, si è scelto di procedere mediante la stima sintetico – comparativa – monoparametrica.

La scelta di cui trattasi, risulta caratterizzata dall'esistenza di prezzi di mercato di immobili simili.

Gli stessi verranno estrapolati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Nuoro.

La fonte si ritiene attendibile in quanto i risultati provengono da un'indagine effettuata c/o le agenzie immobiliari, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) per il mercato delle compravendite.

Va annoverato altresì che trattandosi di un valore medio, il CTU applicherà i coefficienti di maggiorazione e/o riduzione ritenuti opportuni per il caso di specie.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Premesso che, la ricerca del più probabile valore di mercato avente l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, viene espresso dalla seguente formula:

$$V_m = V_u * p_x$$

V_m = valore di mercato ordinario

V_u = valore unitario degli'immobili aventi caratteristiche simili

p_x = superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione

si procede con la valutazione dell'immobile:

Tenuto conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della situazione giuridica, della prospicienza, dell'orientamento, della luminosità, altezza, forma e funzionalità dei vani, della comodità d'accesso, della vetustà, delle condizioni del mercato nella zona, della salubrità degli ambienti, ed acquisiti tutti i parametri necessari per la valutazione dell'immobile, si può esprimere un Valore/mq, in condizioni di ordinarietà, pari ad € 500,00.

Da tale assunto si ottiene:



CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI RAGGUAGLIATE				
PIANO	DESTINAZ	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG.
Seminterrato	Locale di sgombero	53.00 mq	0.3	15.90 mq
Terra	Abitazione	219.93 mq	1.0	219.93 mq
Terra	Veranda	26.14 mq	0.3	7.84 mq
Terra	Vano ing. semint.	2.05 mq	0.1	0.21 mq
Terra	Cortile	21.58 mq	0.05	1.08 mq
Terra	Area di sedime	219.93 mq	0.07	15.40 mq
Primo	Abitazione	141.74 mq	1.0	141.74 mq
Primo	Balcone	1.66 mq	0.15	0.25 mq
SOMMANO				402.35 mq

Determinazione del valore più probabile valore di mercato del fabbricato

$V_m = (\text{€/mq } 500,00 * 148.55 \text{ mq}) = \text{€ } 201.175,00.$

Al valore ordinario ottenuto, dovranno essere applicate le seguenti detrazioni:

- Stato di conservazione = 25%;
- Pratica di accertamento di conformità, al lordo degli accessori di Legge = € 2.000,00;
- Diritti SUAPE per conferenza di servizi = € 70,00;
- marche da bollo per la domanda ed il rilascio = € 16,00 * 2 = € 32,00;
- Sanzione prevista dall'art. 15 comma 7 della L.R. n. 23/85, ridotta di 2/3 = € 166,67;
- Sanzione prevista dall'art. 16-bis della L.R. n. 23/85 = € 500,00;
- Sanzione dovuta per il danno paesaggistico stimata in = € 1.000,00;
- Variazione al Catasto Fabbricati, comprensiva dei diritti e degli accessori di legge = € 1.100,00;
- Redazione APE comprensiva di accessori di Legge e diritti = € 650,00;
- Redazione della pratica di agibilità, comprensiva dei diritti e degli accessori di legge = € 680,00.

Da tale assunto, il valore ordinario dell'immobile viene così rideterminato:

$\text{€ } 201.175,00 - [(\text{€ } 201.175,00 * 0.25) + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 70,00 + \text{€ } 32,00 + \text{€ } 166,67 + \text{€ } 500,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.100,00 + \text{€ } 650,00 + \text{€ } 680,00] = \text{€ } 144.682,58.$



Il valore ottenuto viene approssimato ad **€ 145.000,00**, quale più probabile valore di mercato avente l'immobile oggetto di valutazione, libero da pesi e vincoli, secondo i presupposti estimali evidenziati in una libera contrattazione di compravendita.

Si dichiara di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che sono state richieste e di non aver altro scopo, che quello di far conoscere la verità.

Oristano, lì **31/12/2025**

IL CTU
(Geom. Fulvio Deriu)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



Fotografia n. 3



Fotografia n. 4



Fotografia n. 5



Fotografia n. 6



Fotografia n. 7



Fotografia n. 8



Fotografia n. 9



Fotografia n. 10



Fotografia n. 11



Fotografia n. 12



Fotografia n. 13



Fotografia n. 14



Fotografia n. 15



Fotografia n. 16



Fotografia n. 17



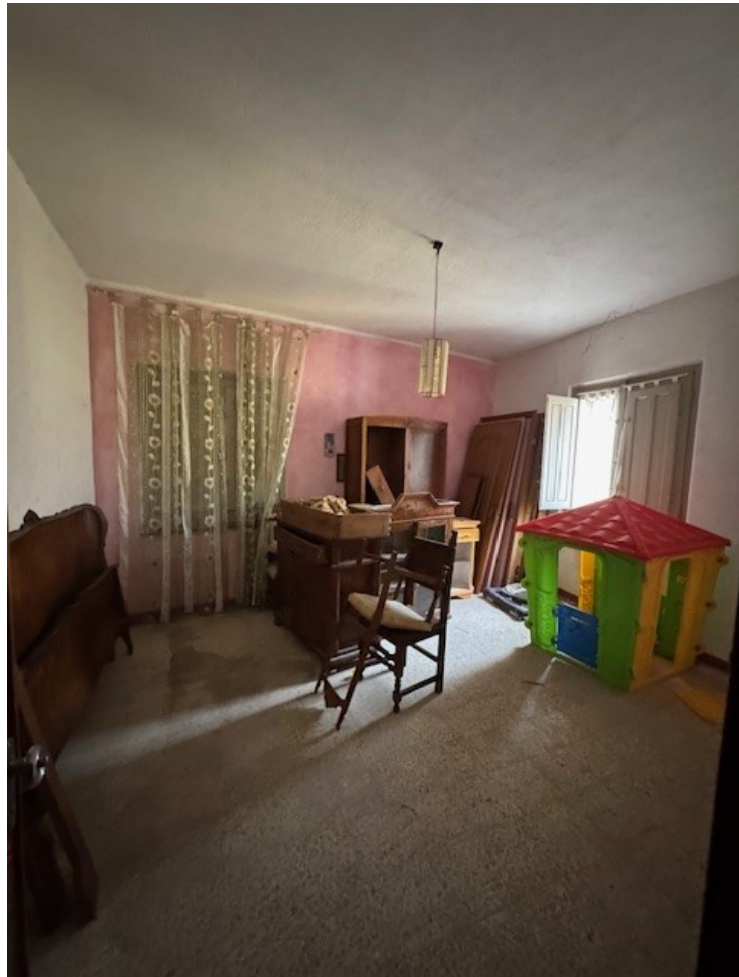
Fotografia n. 18



Fotografia n. 19



Fotografia n. 20



Fotografia n. 21



Fotografia n. 22



Fotografia n. 23



Fotografia n. 24



Fotografia n. 25



Fotografia n. 26



Fotografia n. 27



Fotografia n. 28



Fotografia n. 29



Fotografia n. 30



Fotografia n. 31



Fotografia n. 32



Fotografia n. 33



Fotografia n. 34



Fotografia n. 35



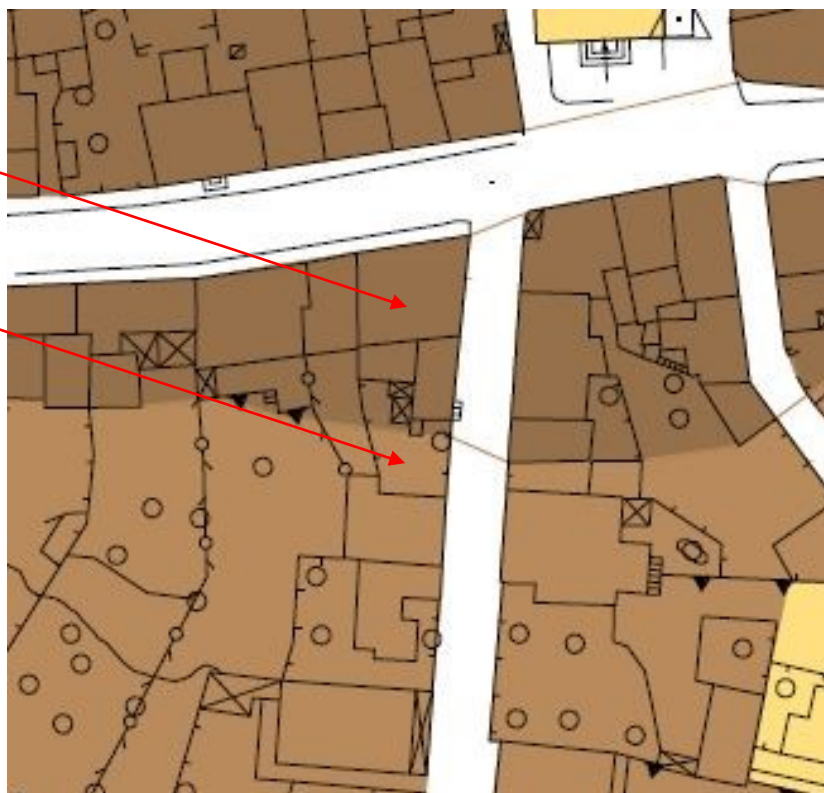
Fotografia n. 36



STRALCIO PUC

ZONA A

ZONA B



STRALCIO IMMAGINE GOOGLE MAPS



STALCIO MAPPA CATASTALE Foglio 8 mapp.le 848



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2024

Dati della richiesta	Comune di SINDIA (Codice:I748)
Catasto Fabbricati	Provincia di NUORO
	Foglio: 8 Particella: 848 Sub.: 10

INTESTATI

1	FAIS Fabrizio nato a NUORO (NU) il 10/03/1982	FSAFRZ82C10F979W*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	ARINA Valentina nata a ORISTANO (OR) il 08/05/1984	RNVNT84E48G113X*	1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 30/12/2020

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		8	848	10			A/2	7	16 vani	Totale: 372 m² Totale: escluse aree scoperte**: 364 m²	Euro 1.032,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2020 Pratica n. NU0086112 in atti dal 30/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7772.1/2020)	
Indirizzo			CORSO UMBERTO PRIMO n. SNC Piano S1-T - 1										
Notifica						Partita					Mod.58		
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 I748 - Foglio 8 - Particella 848

Situazione dell'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		8	848	10			A/2	7	16 vani	Totale: 372 m² Totale: escluse aree scoperte**: 364 m²	Euro 1.032,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2024

Indirizzo	CORSO UMBERTO I n. SNC Piano S1-T - 1				
Notifica		Partita		Mod.58	
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 22/10/2015

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		8	848	10			A/2	7	16 vani		Euro 1.032,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2015 Pratica n. NU0087278 in atti dal 22/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13342.1/2015)
Indirizzo	CORSO UMBERTO I n. SNC Piano S1-T - 1											
Notifica						Partita				Mod.58		
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 22/10/2014

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		8	848	10			A/2	7	16 vani		Euro 1.032,91	VARIAZIONE del 22/10/2014 Pratica n. NU0092244 in atti dal 22/10/2014 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 15990.1/2014)
Indirizzo	CORSO UMBERTO I n. SNC Piano S1-T - 1											
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 16/04/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FAIS Fabrizio nato a NUORO (NU) il 10/03/1982	FSAFRZ82C10F979W	1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	ARINA Valentina nata a ORISTANO (OR) il 08/05/1984	TRNVNT84E48G113X	1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/04/2015 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU) Repertorio n. 8254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2703.1/2015 Reparto PI di NUORO in atti dal 21/04/2015
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 22/10/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ATZENI Antonia Michela nata a SINDIA (NU) il 03/06/1974	ZNNNM74H43I748T	1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2015
			1) Proprieta' 1/2 fino al 16/04/2015
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/07/2007 Pubblico ufficiale FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU) Repertorio n. 26701 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6399.1/2007 Reparto PI di NUORO in atti dal 06/08/2007	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 8 Particella 848 Subalterno 3; Foglio 8 Particella 848 Subalterno 5; Foglio 8 Particella 848 Subalterno 6;

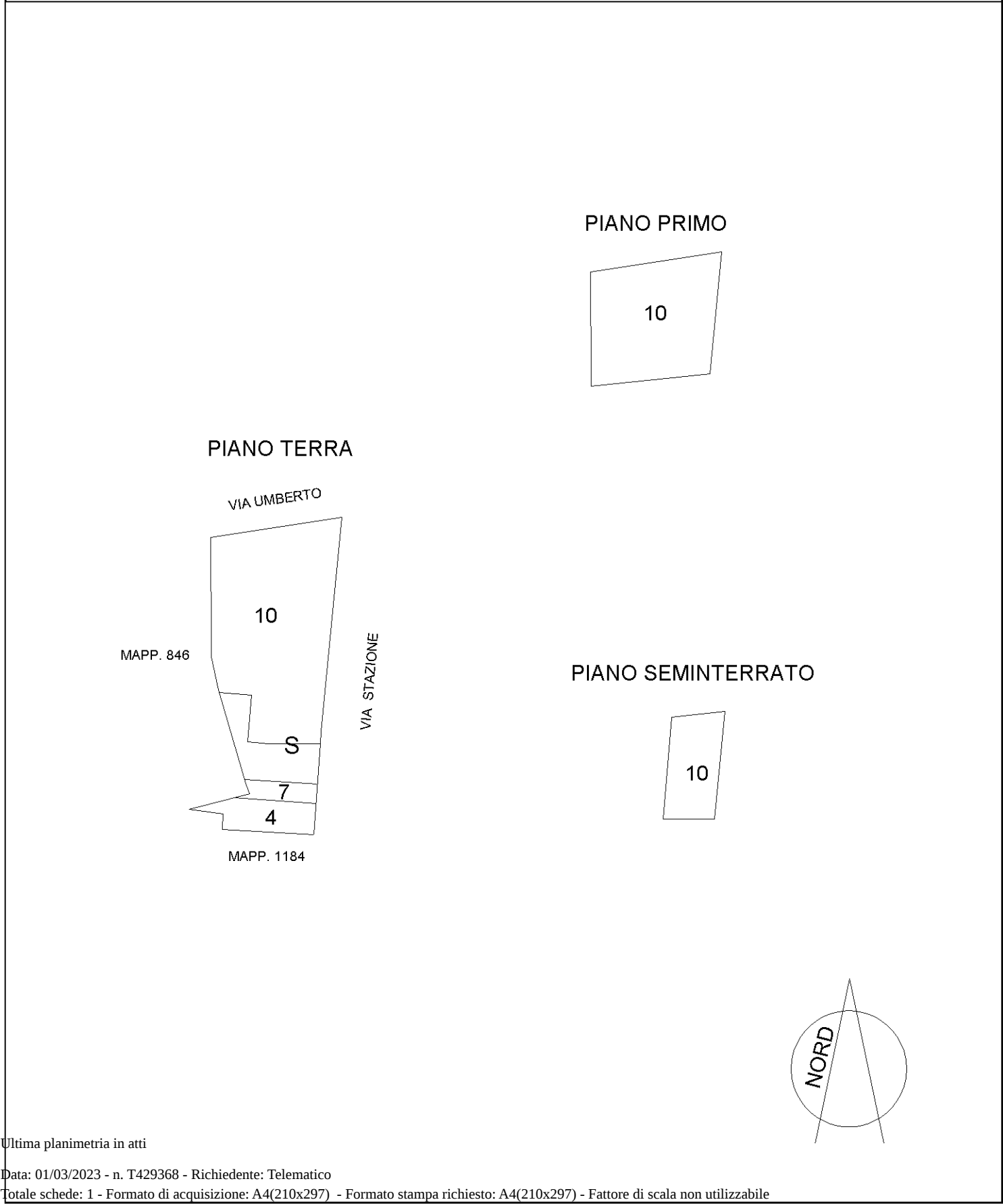
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Nuoro	
Compilato da: Tumbarinu Giovanni			
Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Oristano N. B29			
Comune di Sindia		Protocollo n. NU0092244 del 22/10/2014	
Sezione:	Foglio: 8 Particella: 848	Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti





Ispezione telematica

	n. T1 96337 del 30/12/2025
	Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47
Richiedente DREFLV	Tassa versata € 4,00
Nota di trascrizione	UTC: 2015-04-20T12:59:33.966838+02:00
Registro generale n. 3348	
Registro particolare n. 2703	Presentazione n. 29 del 21/04/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	16/04/2015	Numero di repertorio 8254/6030
Notaio	FANCELO GIANNI	Codice fiscale FNC GNN 65E05 F979 K
Sede	MACOMER (NU)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	2	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	I748 - SINDIA (NU)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	848	Subalterno 10
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	16,0 vani	
Indirizzo	CORSO UMBERTO I			N. civico -
Piano	S1T1			



Ispezione telematica

	n. T1 96337 del 30/12/2025
	Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47
Richiedente DREFLV	Tassa versata € 4,00
Nota di trascrizione	UTC: 2015-04-20T12:59:33.966838+02:00
Registro generale n. 3348	
Registro particolare n. 2703	Presentazione n. 29 del 21/04/2015

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	ACQUIRENTE	
Cognome FAIS			Nome FABRIZIO
Nato il 10/03/1982	a	NUORO (NU)	
Sesso M Codice fiscale FSA FRZ 82C10 F979 W			
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di 1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI	
Soggetto n. 2	In qualità di	ACQUIRENTE	
Cognome FARINA			Nome VALENTINA
Nata il 08/05/1984	a	ORISTANO (OR)	
Sesso F Codice fiscale FRN VNT 84E48 G113 X			
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di 1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI	

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	VENDITORE	
Cognome ATZENI			Nome ANTONIA MICHELA
Nata il 03/06/1974	a	SINDIA (NU)	
Sesso F Codice fiscale TZN NNM 74H43 I748 T			
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di 1/2	In regime di	BENE PERSONALE	
Soggetto n. 2	In qualità di	VENDITORE	
Cognome ATZENI			Nome DINO SALVATORE
Nato il 30/07/1980	a	SINDIA (NU)	
Sesso M Codice fiscale TZN DSL 80L30 I748 E			
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di 1/2	In regime di	BENE PERSONALE	

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' CATASTALE SI E' PRECISATO CHE IL SUBALTERNO 10 (DIECI) DEL MAPPALE NUMERO 848 (OTTOCENTOQUARANTOTTO), FOGLIO 8 (OTTO), DERIVA DAGLI ORIGINARI SUBALTERNI 3 (TRE), 5 (CINQUE) E 6 (SEI), DEL MEDESIMO FOGLIO E MAPPALE, GIUSTA LA DENUNCIA DI FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE, PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI NUORO - TERRITORIO IN DATA 22 OTTOBRE 2014, PROTOCOLLO NU0092244. LA VENDITA DELL'IMMOBILE E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA E CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, NONCHE' CON TUTTI GLI ACCESSORI, LE PERTINENZE E LA RELATIVA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DI TUTTI GLI SPAZI, ENTI E SERVIZI CONDOMINIALI PER LEGGE E DESTINAZIONE, PER LA CUI INDIVIDUAZIONE LE



Ispezione telematica

n. T1 96337 del 30/12/2025

Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47

Richiedente DREFLV

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2015-04-20T12:59:33.966838+02:00

Registro generale n. 3348

Registro particolare n. 2703

Presentazione n. 29 del 21/04/2015

PARTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE ED A QUANTO INDIVIDUATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO, COMPOSTO DA DUE FOGLI, CHE SI E' ALLEGATO, IN COPIA FOTOSTATICA, ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B".



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

Data 23/01/2026 Ora 19:16:10

Ispezione telematica

per titolo telematico
Richiedente DREFLV

Ispezione n. T133575 del 23/01/2026

Nota di Iscrizione - Titolo telematico

Registro generale 3349
Registro Particolare 345

Data di presentazione 21/04/2015

Documento composto da 34 pagine**Firmatario**

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

IT

80052590587

Organizzazione IT:FNCGNN65E05F979K

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/



REPERTORIO N.8255

RACCOLTA N.6031

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON CONTESTUALE EROGAZIONE PER

EURO 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero), AI SENSI

DELLA LEGGE REGIONALE 30 DICEMBRE 1985 N.32, TRA IL BANCO DI

SARDEGNA S.P.A. E FALS FABRIZIO E FARINA VALENTINA

(ARTICOLO 38 E SEGUENTI TESTO UNICO 1° SETTEMBRE 1993 NUMERO 385)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno sedici del mese di aprile,

(16 aprile 2015).

In Bosa, negli uffici del Banco di Sardegna S.p.A., posti al

la Piazza IV Novembre numero 1.

Avanti a me Dottor GIANNI FANCELLO, Notaio in Macomer, i-

scritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ca-

gliari, Lanusei e Oristano,

SONO COMPARI

per una parte, quale rappresentante del:

- BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede legale in Cagliari, Via-

le Bonaria numero 83, Sede Amministrativa e Direzione Genera-

le in Sassari, Viale Umberto numero 36, di seguito, per pre-

stituzione denominato "Banco", Codice Fiscale e Numero di Iscri-

zione al Registro delle Imprese di Cagliari: 01564560900,

Partita IVA: 01577330903, Capitale Sociale Euro

155.247.762,00 interamente versato, iscritto all'Albo delle

Banche numero 1015.7 e facente parte del Gruppo Bancario

"Banca Popolare dell'Emilia Romagna" numero 5387.6 e Aderente



al Fondo Interbancario di tutela dei depositi, il Signor:

- SABA Mauro Salvatore, nato a Riola Sardo il 13 luglio 1959,

domiciliato, per la carica, presso la filiale di Bosa della

Banca, che, nella sua qualità di quadro direttivo del Banco

medesimo, è abilitato ed autorizzato a rappresentare il Banco

ai sensi dell'articolo 35 del vigente statuto sociale, nonchè

in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione

in data 29 aprile 2010, che, in estratto autentificato, trovasi

allegata, sotto la lettera "A", al contratto autenticato nel-

la firma da me Notaio in data 1° ottobre 2010, repertorio nu-

mero 1305/897, registrato presso la Agenzia delle Entrate di

Nuoro in data 8 ottobre 2010 al numero 1669;

per l'altra parte, in qualità di Parte Mutuataria, nonchè

Parte Datrice di Ipoteca, i Signori:

- FAIS Fabrizio, nato a Nuoro il 10 marzo 1982, residente a

Sindia, Via Ziera numero 1A, codice fiscale FSA FRZ 82C10

F979W, e

- **FARINA** Valentina, nata ad Oristano il giorno 8 maggio 1984,

residente a Bosa, Viale Generale Ibbas Piras numero 28, codice

```
fiscale FRN VNT 84E48 G113X,
```

che dichiarano di essere coniugati fra loro in regime di se-

parazione dei beni.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Le Parti, come in atto costituite e rappresentate, mi chiedo-

no di ricevere il presente atto.



	PREMESSO:	
	- che il Banco, esaminata la domanda presentata dalla parte	
	mutuataria e la relativa documentazione esibita, visti gli	
	articoli 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1/9/1993, n.	
	385, Testo Unico delle leggi in materia bancaria e crediti-	
	zia, ha deliberato di accordare alla stessa un mutuo di Euro	
	116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero);	
	- che la parte finanziata è stata ammessa, con nulla osta	
	dell'Assessore ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma del-	
	la Sardegna numero 118346 del 5 marzo 2015 ad un mutuo agevo-	
	lato ai sensi della legge regionale 30.12.1985 n. 32, a fron-	
	te degli oneri per l'acquisto della prima abitazione avente	
	le caratteristiche di cui all'art. 6 di detta legge, compor-	
	tante un abbattimento del tasso di interesse del 50% (cin-	
	quanta per cento), secondo quanto stabilito al punto 3 nel-	
	l'Avviso Pubblico Permanente pubblicato nel B.U.R.A.S. in da-	
	ta 10 novembre 2011;	
	- che, tenuto conto dell'ordine temporale di presentazione da	
	parte dei soggetti ammessi della documentazione richiesta, ■	
	Banco può addivenire alla stipulazione del presente atto;	
	- che il mutuo è concesso ed accettato ai patti e alle condi-	
	zioni tutte previste dal presente contratto, dal "Capitolato	
	di patti e condizioni generali" e dal "Documento di Sintesi",	
	che, firmati dalle parti e da me Notaio, si allegano rispet-	
	tivamente sotto la lettera "A" e "B" al presente atto per	



	ni Generali per i mutui fondiari praticate dal Banco": art. 1	
	(condizioni per lo svincolo o l'erogazione), art. 5 (cessio-	
	ne), art. 6 (restituzioni anticipate), art. 8 (obblighi rela-	
	tivi alla parte mutuataria), art. 12 (subingressi e accolli),	
	art. 16 (decadenza del beneficio del termine e risoluzione	
	del mutuo), art. 20 (preliminare).	
	Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto	
	segue.	
	ARTICOLO 1 OGGETTO DEL CONTRATTO	
	Il Banco, come sopra rappresentato, in correlazione alla de-	
	liberazione del proprio competente organo amministrativo as-	
	sunta in data 22 dicembre 2014, concede alla parte mutuata-	
	ria, che accetta, un mutuo ai sensi dell'art. 38 e seguenti	
	del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, di Euro 116.000,00	
	(centosedicimila virgola zero zero), disciplinato dai patti	
	contenuti nel presente contratto e dalle norme di legge vi-	
	genti in materia di credito fondiario. Il mutuo sarà, inol-	
	tre, regolato dalle specifiche norme della Legge Regionale	
	30.12.1985 n. 32 e della convenzione stipulata dal Banco con	
	la Regione Sarda in data 21 giugno 2004, registrata a Caglia-	
	ri il 7 luglio 2004 al numero 003038.	
	Il Banco, su richiesta della parte mutuataria, consente di	
	provvedere alla erogazione del mutuo contestualmente al pre-	
	sente atto.	
	Il Banco versa quindi alla parte mutuataria, che accetta, la	



	somma di Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero)	
	mediante accreditamento sul conto corrente numero 70389735,	
	aperto a nome della parte mutuataria medesima presso la pro-	
	pria dipendenza di Bosa	
	Del mutuo come sopra erogato la parte mutuataria rilascia am-	
	pia quietanza e si riconosce sin d'ora debitrice del Banco,	
	senza alcuna eccezione al riguardo.	
	ARTICOLO 2 TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO E INTERESSI	
	La parte mutuataria si impegna a rimborsare il mutuo in anni	
	30 (trenta), mediante pagamento di n. 60 (sessanta) rate se-	
	mestrali di ammortamento dell'importo unitario di Euro	
	2.604,79 (duemilaseicentoquattro virgola settantanove) , com-	
	prensive di una quota capitale e di una quota interessi; rate	
	scadenti al 30 (trenta) giugno e al 31 (trentuno) dicembre di	
	ogni anno, a cominciare dalla prima che scadrà il 31 (trentu-	
	no) dicembre 2015 (duemilaquindici) e calcolate al tasso se-	
	mestrale di seguito indicato.	
	Tra la data odierna e l'inizio dell'ammortamento sarà dovuto	
	il pagamento di una rata di soli interessi, dell'importo di	
	Euro 500,08 (cinquecento virgola zero otto) che dovrà essere	
	pagata il 30 (trenta) giugno del corrente anno.	
	Saranno addebitati con la rata gli oneri accessori dovuti per	
	legge e per contratto.	
	Le rate saranno indivisibili nelle loro componenti e dovranno	
	essere pagate alle scadenze in valuta legale ed in unica so-	



	luzione, secondo le modalità concordate.	
	E' in facoltà del Banco rifiutare pagamenti di frazioni di	
	rata.	
	Il tasso di interesse applicato al presente mutuo viene con-	
	venuto al tasso del 2,080% (due virgola zero ottanta per cen-	
	to) effettivo annuo, corrispondente al tasso di riferimento -	
	determinato dal Ministero Del Tesoro per le operazioni di	
	credito fondiario -, calcolato sulla base del Rendistato ri-	
	levato il 2° mese antecedente la stipula del presente con-	
	tratto, arrotondato ai 5 (cinque) centesimi superiori e mag-	
	giorato di una commissione annua pari a 0,88 (zero virgola	
	ottantotto) punti percentuali.	
	Il computo degli interessi per il periodo di preammortamento	
	verrà effettuato sulla base di un anno di 360 (trecentoses-	
	santa) giorni; mentre per il periodo di ammortamento verrà	
	effettuato con il metodo dell'ammortamento alla Francese,	
	moltiplicando il tasso nominale semestrale pari	
	all'1,0346475% (uno virgola zero trecentoquarantaseimilaquat-	
	trocentosettantacinque per cento) per il debito residuo in	
	linea capitale.	
	In applicazione di quanto indicato nel Nulla Osta Regionale	
	richiamato in premessa, la rata di preammortamento e le prime	
	venti semestralità dell'ammortamento risulteranno assistite	
	da contributo, comportante un abbattimento del tasso di inte-	
	resse, come sopra determinato, del 50% (cinquanta per cento)	



	secondo quanto stabilito nell'Avviso Pubblico Permanente pub-	
	blicato nel B.U.R.A.S. in data 10 novembre 2011; mentre le	
	rimanenti saranno interamente a carico della parte mutuata-	
	ria; in virtù dell'abbattimento del tasso di interesse, l'im-	
	porto della rata di preammortamento risulterà pari ad Euro	
	265,11 (duecentosessantacinque virgola undici) e l'importo	
	delle prime venti semestralità dell'ammortamento sarà pari ad	
	Euro 2.274,13 (duemiladuecentosettantaquattro virgola tredici).	
	Si allega al presente atto, sotto la lettera " <u>C</u> ", firmato	
	dalle parti e da me Notaio, il piano di ammortamento, che e-	
	videnzia rispettivamente la quota interessi e la quota capi-	
	tale calcolate a tasso dell'operazione e, a seguire, l'impor-	
	to della rata calcolato a tasso agevolato, per il periodo di	
	durata dell'agevolazione.	
	Il Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.), calcolato in	
	conformità a quanto previsto dall'art. 121 del T.U.B. e delle	
	relative disposizioni di attuazione, è pari al 2,352% (due	
	virgola trecentocinquantadue per cento).	
	Resta ovviamente fermo l'obbligo della parte mutuataria al	
	pagamento della rata piena in ogni ipotesi di mancanza o di-	
	fetto, totale o parziale, del contributo regionale.	
	La parte mutuataria prende altresì atto ed accetta che qualo-	
	ra il suddetto contributo non venga per un qualunque motivo	
	erogato dalla Regione alla scadenza della prima semestralità	



	di ammortamento, lo stesso verrà riconosciuto con decorrenza	
	dal semestre in cui verrà effettivamente erogato.	
	La parte mutuataria prende inoltre atto che nel caso di deca-	
	denza dalle agevolazioni di cui alla L.R. 32/85, la Banca ap-	
	plicherà, con decorrenza dal giorno in cui si è verificata la	
	causa di decadenza stessa, un nuovo tasso di interesse, al	
	2,53% (due virgola cinquantatré per cento) nominale annuo,	
	rideterminando un nuovo piano di ammortamento a dette condi-	
	zioni.	
	In virtù di quanto sopra, la parte mutuataria sarà tenuta a	
	conguagliare alle nuove condizioni anche le rate di ammorta-	
	mento già corrisposte, oltre gli eventuali oneri accessori.	
	Qualora al momento del verificarsi della causa di decadenza	
	il tasso predetto dovesse risultare superiore al tasso soglia	
	ai sensi della legge n. 108/1996, la Banca provvederà alla	
	riduzione di detto tasso in misura tale da riportare il tasso	
	alla misura corrispondente al tasso soglia medesimo.	
	La Parte Mutuataria autorizza espressamente la Banca ad adde-	
	bitare, automaticamente ed in via continuativa, sul conto	
	corrente di seguito indicato, sul quale dovrà essere costi-	
	tuita in tempo utile la necessaria provvista, le rate di rim-	
	borso alle singole scadenze, tutte le spese e le imposte re-	
	lative al presente mutuo c/c n. 70389735 , intestato a PAIS	
	FABRIZIO FARINA VALENTINA presso la Banca Mutuante, Filiale	
	di Bosa.	



	L'autorizzazione qui sopra rilasciata deve intendersi valida	
	fino a revoca scritta, comunicata dalla Parte Mutuataria alla	
	Banca, a mezzo di raccomandata A.R., raccomandata a mano o	
	telegramma; la disposizione di revoca dovrà riportare espres-	
	samente il nuovo conto corrente di addebito, o altra modalità	
	di pagamento, e sarà efficace decorsi 5 (cinque) giorni lavo-	
	rativi successivi alla ricezione da parte della Banca.	
	La Parte Mutuataria e la Banca convengono che, ove il rimbor-	
	so del finanziamento fosse effettuato tramite addebito diret-	
	to SEPA, la presente documentazione contrattuale costituisce	
	a tutti gli effetti idoneo preavviso, ai sensi del Rulebook	
	SEPA di riferimento tempo per tempo vigente, ai fini dell'ad-	
	debito diretto delle rate costituenti il piano di ammortamen-	
	to.	
	ARTICOLO 3 RITARDATO PAGAMENTO, RISOLUZIONE E DECADENZA	
	In caso d'inadempimento nel pagamento di una o più rate d'am-	
	mortamento, ovvero degli interessi di preammortamento, così	
	come nel caso di decadenza dal beneficio del termine o di ri-	
	soluzione del contratto di mutuo, l'importo complessivamente	
	dovuto dalla parte mutuataria e non pagato produrrà interessi	
	di mora pari a 2,00 (due virgola zero zero) punti percentuali	
	in più rispetto al tasso dell'operazione vigente al momento	
	dell'inadempimento.	
	Tali interessi, calcolati sulla base di un anno di 365 (tre-	
	centosessantacinque) giorni per il numero effettivo dei gior-	



	ni trascorsi, decorreranno rispettivamente dalla data di sca-	
	denza della rata o delle rate insolute e dalla data di deca-	
	denza o di risoluzione del contratto, sino all'effettivo sal-	
	do. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione	
	periodica.	
	Il Banco potrà dichiarare risolto il presente contratto nei	
	casi previsti dalla legge e dall'art. 16 del Capitolato.	
	ARTICOLO 4 RIMBORSO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE	
	In caso di rimborso anticipato del finanziamento ai termini	
	di cui all'art.6 del Capitolato, la Parte Mutuataria ha la	
	facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in par-	
	te, versando alla Banca il capitale e gli interessi maturati	
	dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione	
	di alcuna commissione, in quanto - ai sensi dell'art. 120 ter	
	del D.Lgs. 385/1993 - il presente finanziamento è finalizza-	
	to all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari	
	adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria	
	attività economica o professionale da parte di persone fisi-	
	che.	
	Nessun altro onere sarà addebitato.	
	Tempi massimi di chiusura del rapporto: trenta giorni lavora-	
	tivi.	
	ARTICOLO 5 IPOTECA	
	A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di	
	tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dal-	



	l'allegato capitolato, i Signori FALIS Fabrizio e FARINA Va-	
	lentina	
	consentono ipoteca	
	a favore del BANCO DI SARDEGNA S.p.A. sopra l'immobile ap-	
	presso descritto, per la complessiva somma di Euro 232.000,00	
	(duecentotrentaduemila virgola zero zero) , la quale comprende	
	il capitale finanziato, gli interessi anche di preammortamen-	
	to al tasso convenuto, le eventuali rate che rimanessero in-	
	solute, gli interessi di mora nella misura stabilita nel pre-	
	cedente articolo 3; comprende inoltre le eventuali spese giu-	
	diziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque al-	
	tra somma possa rappresentare un credito del Banco in dipen-	
	denza del presente titolo.	
	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	* Fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune di SIN-	
	DIA , con accesso principale dalla Via Stazione, ed accesso	
	secondario dal Corso Umberto I, articolato su tre Piani (Se-	
	minterrato - Terra e Primo), collegati fra loro da una scala	
	interna, composto da locale sgombero al Piano Seminterrato,	
	da disimpegno, soggiorno, tre camere, ripostiglio, bagno e	
	terrazzino al Piano Terra con annesso tratto di cortile di e-	
	clusiva pertinenza e da disimpegno, quattro camere, riposti-	
	glio, bagno e terrazzino al Piano Primo, confinante con detto	
	Corso Umberto, Via Stazione, proprietà Sanna Wally od aventi	
	causa, salvo altri; il quale risulta così individuato nel Ca-	



	tasto dei Fabbricati:	
	* foglio 8 (otto), mappale numero 848 (ottocentoquarantotto),	
	subalterno 10 (dieci), Corso Umberto I, P.S1-T-1, Categoria	
	A/2, classe 7, vani 16, Rendita Euro 1.032,91	
	Per la migliore identificazione della ubicazione e della con-	
	sistenza dell'immobile sopra descritto, si allega, firmata	
	dai comparenti e da me Notaio, sotto la lettera " <u>D</u> ", la rela-	
	tiva planimetria catastale.	
	La garanzia ipotecaria resterà ferma e valida anche in caso	
	di proroga dei termini di rimborso, o comunque di ogni altra	
	modificazione accessoria alle condizioni del rimborso stesso,	
	compreso il tasso d'interesse.	
	La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assi-	
	curazione da parte del concedente della piena titolarità e	
	completa disponibilità dei beni o diritti che ne sono oggetto	
	e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed	
	oneri pregiudizievoli, nonchè da iscrizioni o privilegi pre-	
	cedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminui-	
	re la garanzia ipotecaria.	
	ARTICOLO 6 ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI	
	La parte mutuataria si obbliga infine a tenere assicurato,	
	dalla data odierna, a sue spese, il fabbricato, fino all'e-	
	stinzione del mutuo, presso compagnia assicurativa di gradi-	
	mento della Banca, per il valore indicato dalla Banca medesi-	
	ma, contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas, ad	



	assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti,	
	a pagare a scadenza i premi relativi, vincolando la polizza a	
	favore della Banca, ove non stipulata a seguito di interme-	
	diazione della Banca stessa (conformemente al disposto del-	
	l'art. 48 del Regolamento Isvap 5/2006).	
	In difetto dell'integrale adempimento, la Banca è legittimata	
	a provvedere direttamente a contrarre e/o rinnovare la poliz-	
	za assicurativa, con diritto di rivalsa, anche nei confronti	
	degli aventi causa, per le spese sostenute, eventualmente	
	maggiorate di interessi al tasso stabilito dall'articolo 2.	
	La Parte Mutuataria autorizza sin d'ora ad addebitare tali	
	spese sul conto corrente indicato nell'art. 1, anche senza	
	preventivo avviso.	
	Tale facoltà non costituisce per la Banca un obbligo, né re-	
	sponsabilità alcuna.	
	In caso di mutuo con erogazioni parziali a stato di avanza-	
	mento lavori, la parte mutuataria si obbliga a presentare al-	
	la Banca, alla stipula, se l'immobile è già esistente o, uni-	
	tamente alla richiesta di primo stato avanzamento lavori, la	
	polizza incendio e scoppio contratta con compagnia assicura-	
	tiva di gradimento dell'istituto e vincolata a favore della	
	Banca stessa, ove non stipulata a seguito di intermediazione	
	della Banca stessa. Tale polizza deve contenere la specifica	
	previsione che l'immobile assicurato è in costruzione e deve	
	mantenere assicurate le opere per il massimale congruo, comu-	



	nicandone tempestivamente all'assicuratore il successivo in-	
	cremento.	
	Si obbliga altresì a comunicare preventivamente alla Banca	
	l'intenzione di stipulare nuove o diverse "Polizze Incen-	
	di/Scoppio" o "Globale/Fabbricati", consentendo così alla	
	Banca, qualora a ciò legittimata dalla normativa tempo per	
	tempo vigente, di acquisire un'appendice di vincolo a proprio	
	favore.	
	La Banca, in presenza di vincolo a proprio favore, si riserva	
	inoltre il diritto:	
	a) di incassare le indennità per la perdita o il deteriora-	
	mento, dovute dalla compagnia assicurativa, imputandole a de-	
	curtazione o estinzione del debito, o detenendole in un depo-	
	sito infruttifero, a nome della Parte Mutuataria, con riserva	
	di regolare le proprie pendenze con la medesima, alla quale	
	competete, comunque, il rimborso delle spese di liquidazione;	
	b) di consentire l'incasso dell'indennità all'avente diritto,	
	dandone apposita autorizzazione alla compagnia assicuratrice;	
	c) di autorizzare lo svincolo delle indennità alla Parte Mu-	
	tuataria, qualora, a proprie spese, abbia comprovata la rie-	
	dificazione e/o il ristabilimento in pristino dell'immobile	
	danneggiato.	
	La parte mutuataria si obbliga a restituire nel primitivo	
	stato l'immobile danneggiato.	
	ARTICOLO 7 OBBLIGHI DELLA PARTE MUTUATARIA	



	Fermi restando gli obblighi di cui all'art. 8 del Capitolato	
	delle Condizioni Generali, la parte finanziata dichiara, al-	
	tresi, di aver preso atto del divieto di alienazione e di lo-	
	cazione previsto dall'art. 7 della legge regionale n.32/85 e	
	successive modifiche, nonchè delle sanzioni comminate per gli	
	atti posti in essere in violazione di tale divieto, e si im-	
	pegna perciò a non alienare e a non locare l'alloggio ipote-	
	cato, ed oggetto del mutuo, e ad abitarlo personalmente, in	
	maniera stabile e continuativa, per un periodo di cinque anni	
	decorrenti dalla data di acquisto dell'immobile, inteso che	
	il vincolo si estenderà a tutte le quote di comproprietà,	
	nonchè a tutte le pertinenze, dipendenze ed accessioni. Auto-	
	rizza pertanto sin d'ora la trascrizione a proprio carico del	
	suddetto vincolo, con esonero di responsabilità per il signor	
	Conservatore dei Registri Immobiliari e con assunzione di	
	tutte le spese.	
	Sono dispensati dall'obbligo di occupare ed abitare l'allog-	
	gio ipotecato, fermo però il divieto di vendita dello stesso,	
	i lavoratori emigrati dalla Sardegna che debbano prolungare	
	la permanenza all'estero, nonchè gli altri soggetti autoriz-	
	zati dalla Regione ai sensi della normativa sopra richiamata.	
	ARTICOLO 8 DOCUMENTO DI SINTESI	
	In conformità alle Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Ita-	
	lia, emanate il 29 luglio 2009 e integrate con il provvedi-	
	mento del 9 febbraio 2011, in tema di "Trasparenza delle ope-	



	razioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle	
	relazioni tra intermediari e clienti", si allega al presente	
	contratto, sub. "B", il "Documento di Sintesi".	
	ARTICOLO 9 CONDIZIONI E SPESE	
	Sono a carico della parte mutuataria le seguenti spese:	
	a) notarili per il presente contratto ed eventuali integra-	
	zioni (ridotte alla metà ai sensi dell'art. 39 ultimo comma	
	D.Lgs. n. 385/93);	
	b) iscrizioni e/o trascrizioni di garanzie ed emissione della	
	copia esecutiva del presente contratto,	
	nonchè le spese ed oneri di ogni altro genere dipendenti ed	
	occasionate dal presente atto, ivi comprese le eventuali spe-	
	se ed oneri necessari per la rinnovazione dell'ipoteca ai	
	sensi dell'art. 2850 cod. civ. e quelle non espressamente in-	
	dicate per le quali si rinvia al "Documento di Sintesi", al-	
	legato sub. "B" al presente contratto.	
	La Banca, qualora sussista un giustificato motivo, ha la fa-	
	coltà di modificare unilateralmente le clausole del presente	
	contratto di mutuo, ad esclusione di quelle aventi ad oggetto	
	i tassi di interesse, dandone preventiva comunicazione e-	
	spressa alla parte mutuataria, ai sensi e secondo le modalità	
	previste dall'articolo 118 del D.lgs. 385/1993 (T.U.B.).	
	La parte mutuataria approva specificamente tale facoltà di	
	modifica della Banca, ai sensi dell'art. 118 del D.lgs.	
	385/1993 (T.U.B.).	



	La parte mutuataria, entro la data prevista per l'applicazio-	
	ne della modifica contrattuale, ha diritto di recedere dal	
	presente contratto di mutuo senza spese.	
	La parte mutuataria è inoltre obbligata a rimborsare tutte le	
	somme che Il Banco fosse tenuto a pagare per qualunque onere	
	fiscale già imposto o che in futuro fosse imposto, in dipen-	
	denza del presente atto.	
	ARTICOLO 10 ELEZIONE DEL DOMICILIO	
	Per l'esecuzione del presente contratto e ad ogni effetto, Il	
	Banco mutuante elegge domicilio presso la Dipendenza di Sosa	
	in Piazza IV Novembre 44 11 e tutti gli altri comparenti in	
	Sindia presso l'immobile ipotecato, Corso Umberto I numero	
	27, o in difetto, presso la Segreteria del Comune di Sindia.	
	ARTICOLO 11 FORO COMPETENTE	
	Foro competente è quello previsto per legge; per il consuma-	
	tore sarà quello di residenza o di domicilio elettivo dello	
	stesso, ai sensi dell'art. 33 lett. U) del Codice del Consumo.	
	ARTICOLO 12 PUBBLICITA' E TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI E RI-	
	SOLUZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE	
	1) Il Banco osserva, nei rapporti con il Cliente, le disposi-	
	zioni di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385	
	(T.U.B.) e sue successive integrazioni e modifiche, nonché	
	relative disposizioni di attuazione.	
	2) Il Cliente prende atto che, ai sensi dell'art. 117 comma 1	
	T.U.B., il Notaio rogante, dopo aver provveduto agli adempi-	



	menti dovuti per legge e per incarico ricevuto dalle parti,	
	provvederà a rilasciare al Cliente medesimo la copia autenti-	
	ca del presente mutuo, con i relativi allegati, completa de-	
	gli estremi dell'avvenuta registrazione e della relativa i-	
	scrizione.	
	3) Per eventuali contestazioni in merito ai rapporti intrat-	
	tenuti con Il Banco , il Cliente ha diritto di rivolgersi al-	
	l'Ufficio Reclami, istituito presso la Direzione Generale del	
	Banco. Il reclamo deve essere formulato per iscritto e tra-	
	smesso mediante lettera o in via informatica, ovvero conse-	
	gnato allo sportello presso cui è intrattenuto il rapporto;	
	l'attività di gestione del reclamo è gratuita per il Cliente,	
	fatte salve le spese normalmente connesse al mezzo di comuni-	
	cazione adottato. Il Banco si pronuncia sul reclamo entro 30	
	giorni dalla ricezione del medesimo e indica, in caso di ac-	
	coglimento, le iniziative che si impegna ad assumere e i tem-	
	pi entro i quali le stesse verranno realizzate. Se il reclamo	
	è ritenuto infondato, Il Banco fornisce un'illustrazione	
	chiara ed esauriente delle motivazioni del rigetto, nonchè le	
	necessarie indicazioni circa la possibilità di adire l'Arbi-	
	tro Bancario Finanziario (A.B.F.) o altre forme di soluzione	
	stragiudiziale delle controversie.	
	4) Il Cliente che sia rimasto insoddisfatto o il cui reclamo	
	non abbia avuto esito nel predetto termine di 30 giorni, e	
	sempre che non siano trascorsi più di 12 mesi dalla presenta-	



	zione del reclamo stesso, può proporre ricorso all'ABF:	
	- nei limiti di Euro 100.000, se la richiesta ha per oggetto	
	la corresponsione di una somma di denaro a qualunque titolo;	
	- senza limiti di importo per le controversie aventi ad og-	
	getto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà.	
	5) La Guida concernente l'accesso all'ABF è a disposizione	
	del Cliente presso le filiali del Banco, sul sito internet	
	dello stesso e sul sito internet dell'Arbitro Bancario Finan-	
	ziario all'indirizzo www.arbitrobancariofinanziario.it .	
	6) Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal decreto	
	legislativo 4 marzo 2010 n. 28 in materia di mediazione fina-	
	lizzata alla conciliazione, qualora il Cliente intenda eser-	
	citare in giudizio un'azione relativa al presente Contratto,	
	dovrà preventivamente esperire il procedimento di mediazione,	
	rivolgendosi alternativamente:	
	- all'Arbitro Bancario Finanziario;	
	- ad uno degli organismi di mediazione iscritti nel registro	
	tenuto dal Ministero della Giustizia, tra i quali il Conci-	
	liatore Bancario Finanziario, con sede a Roma, Via delle Bot-	
	teghe Oscure 54, il quale si avvale di mediatori indipendenti.	
	Il Cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Ita-	
	lia.	
	ARTICOLO 13 REGIME FISCALE, SPESE ED ONERI EVENTUALI	
	Per il trattamento tributario del presente contratto e degli	
	atti e formalità relativi, le parti convengono sull'opzione	



	per il regime agevolativo previsto dalle disposizioni del	
	D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modificazioni ed inte-	
	grazioni.	
	L'importo relativo al predetto trattamento tributario sarà	
	trattenuto dal Banco in occasione dell'erogazione del mutuo.	
	Resta espressamente convenuto che sarà a totale carico della	
	parte mutuataria ogni spesa, ovvero ogni nuovo o maggiore o-	
	nere fiscale di qualsiasi natura, che dovesse in futuro esse-	
	re sostenuto in relazione al contratto, al mutuo con esso ac-	
	cordato, alle relative garanzie, o a seguito di disposizioni	
	legislative, giudizi, accertamenti, controlli.	
	La parte mutuataria dovrà rimborsare tali oneri al Banco, en-	
	tro 5 (cinque) giorni dalla relativa semplice richiesta	
	scritta corredata dalla documentazione inerente, restando in-	
	teso che il Banco deve ricevere alle scadenze pattuite gli	
	importi spettanti ai sensi del contratto franchi da qualsivo-	
	glia onere, ritenuta o detrazione.	
	I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, di-	
	chiarendo di averne avuto preventiva e piena conoscenza.	
	Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto	
	parte da me e parte da persona di mia fiducia, in pagine ven-	
	titrè, compresa la presente, di sei fogli, e da me letto ai	
	comparenti che lo hanno pienamente approvato e sottoscritto	
	alle ore tredici.	
	Mauro Salvatore Saba	



ALLEGATO SUB.) AL CONTRATTO DI MUTUO N. 091/93250504

DI RACCOLTA

CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI PER I MUTUI FONDIARI PRATICATE DAL BANCO**Art. 1 - Condizioni per lo svincolo o l'erogazione**

Le condizioni alle quali è subordinato lo svincolo ovvero l'erogazione (parziale o totale) del mutuo dovranno essere adempiute dalla parte mutuataria entro i termini stabiliti dal contratto. Decorso tali termini senza che, per qualsiasi causa, esse siano state adempiute, il Banco di Sardegna S.p.A. (in seguito indicato anche "Banco" o "Banco mutuante") potrà ritenersi sciolto da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo ritenga di consentire un nuovo termine.

In particolare, e salvo ogni altro obbligo derivante dal contratto di mutuo e dal presente capitolato, la parte mutuataria dovrà:

- completare la documentazione relativa alla giustificazione della proprietà ed alla libertà da trascrizioni, privilegi e iscrizioni pregiudizievoli, nonché alla conformità alle norme di legge degli immobili ipotecati;

- comprovare la piena capacità di agire e/o il libero godimento dei diritti propri e dell'eventuale parte datrice d'ipoteca.

Ove trattisi di mutuo per la costruzione di abitazioni e fruente delle agevolazioni per l'incentivazione dell'attività edilizia, le abitazioni stesse dovranno essere destinate all'assegnazione (nel caso di cooperative edilizie) od alla vendita (nel caso di imprese) a favore di cittadini italiani che abbiano - alla data del contratto di mutuo o in quella diversa prevista dalle singole norme agevolative la residenza nel Comune ove viene attuato il programma edilizio e non siano titolari di altra abitazione, con evidente esclusione di coloro che abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione di altri alloggi costruiti con concorso o contributo dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni o altri Enti Pubblici, e con esclusione altresì di coloro che siano titolari, direttamente o per cumulo, di un reddito fiscale superiore a quello indicato, di volta in volta, dal legislatore quale limite per l'ammissibilità.

Qualora infine si tratti di mutuo da utilizzare nel settore turistico alberghiero, la parte mutuataria, o il terzo datore d'ipoteca, dovrà assumere particolari obblighi in ordine alla destinazione degli immobili ed attrezzature ad uso turistico o di pubblico esercizio nonché alla gestione ed amministrazione ai fini della salvaguardia della garanzia.

Tuttavia, nonostante l'adempimento di tutte le condizioni, rimane espressamente riservato al Banco di fissare la data dell'erogazione in relazione alle condizioni del mercato finanziario.

Se il Banco mutuante erogherà la somma concessa mediante erogazioni parziali in preammortamento, durante il corso dei lavori l'accertamento dello stato degli stessi e la determinazione della misura e delle modalità delle erogazioni rateali saranno riservati al criterio esclusivo del Banco stesso che, in corso d'opera, avrà diritto di far eseguire, da tecnico di propria fiducia, il controllo degli stati di avanzamento e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici e al progetto.

Art. 2 - Dimissione di precedenti oneri e passività

Il Banco potrà consentire l'erogazione del mutuo nonostante l'esistenza di oneri, iscrizioni o privilegi gravanti sull'immobile che possano essere dimessi con il netto ricavo del mutuo stesso.

In tal caso la parte mutuataria, con la firma del contratto di mutuo, autorizza il Banco mutuante a trattenere sulla somma mutuata quanto necessario e sufficiente a garantire il rimborso delle preesistenti passività.

Art. 3 - Erogazioni parziali in preammortamento

Ferme restando tutte le condizioni e modalità di cui al precedente art. 1, il Banco potrà effettuare l'erogazione della somma mutuata mediante somministrazioni parziali a Stati di Avanzamento Lavori,

**MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 – CONTRATTO UNICO –
"TASSO FISSO
AVVISO PUBBLICO 2011**

02.24.57xx/LR32/85_2011 – [FON] 01/12

senza far entrare in ammortamento le somme erogate. In tal caso il Banco potrà consentire che le relative quietanze risultino da scrittura privata.

Il Banco ha diritto comunque in ogni momento di chiedere alla parte mutuataria di stipulare atto di quietanza idoneo all'annotamento ipotecario e dal quale risultino le erogazioni parziali effettuate con scrittura privata per far entrare in ammortamento le somme erogate.

L'erogazione dell'ultimo stato avanzamento relativo alla conclusione dei lavori sarà subordinato alla presentazione:

- della polizza assicurativa contro incendio e scoppio sugli immobili oggetto di mutuo, di cui all'art.6 del contratto avente un massimale ritenuto congruo dal Banco;
- del Certificato di abitabilità/usabilità dell'immobile (in alternativa copia di tutta la documentazione presentata al comune per la richiesta dell'abitabilità/usabilità, corredata di dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante, attestante che non sono intervenute sospensioni ai termini per il silenzio assenso);
- della Denuncia Catastale completa di planimetria ed eventuale elaborato planimetrico;
- di eventuali licenze amministrative previste dalla normativa vigente.

Alle scadenze contrattualmente previste, sino all'inizio dell'ammortamento, la parte mutuataria dovrà corrispondere al Banco, sulle somme erogate, l'interesse nella misura contrattualmente stabilita.

Se la parte mutuataria non corrisponde quanto dovuto o ritarda i lavori o realizza le opere in modo non conforme al progetto, il Banco potrà ritenere risolto il contratto di mutuo ed agire esecutivamente per il recupero del proprio credito.

Tale credito comprenderà l'importo delle erogazioni unitamente agli interessi maturati da calcolare nella misura pattuita, gli oneri fiscali, le spese di istruttoria, le spese relative al contratto ed agli eventuali atti di erogazione e quietanza nonché gli altri eventuali oneri ed accessori.

Le stesse somme saranno dovute in caso di restituzione volontaria.

Art. 4 - Durata e condizioni di rimborso

Salva diversa previsione contrattuale, il mutuo - che dovrà avere in ogni caso durata superiore a 18 mesi - sarà rimborsato in rate posticipate. L'ammortamento decorrerà, dal termine del periodo di preammortamento contrattualmente previsto per il periodo indicato nell'atto di erogazione.

Per le scadenze delle rate non occorrerà costituzione in mora e l'invio di eventuali avvisi di scadenza resta una facoltà del Banco.

Ove non diversamente pattuito in sede di stipulazione del contratto preliminare o dell'atto od atti di erogazione e quietanza, le rate di ammortamento comprenderanno una quota di interessi ed una quota di capitale.

Gli interessi dovuti potranno essere indicizzati: in tal caso la misura ed il metodo di determinazione degli stessi saranno contrattualmente precisati mediante l'utilizzo di parametri aventi requisiti obiettivi di certezza e di pubblicità.

Nel caso di mutuo agevolato, fruente di concorso statale, regionale o di altro ente sugli interessi, resta a carico della parte mutuataria l'intero tasso di riferimento dedotto in contratto sino alla erogazione del contributo medesimo, che sarà riconosciuto con valuta corrispondente al giorno dell'effettivo pagamento.

Art. 5 - Cessione

Il credito derivante dal mutuo è in ogni momento cedibile a terzi da parte del Banco con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 cod. civ.

La parte mutuataria e i suoi aventi causa, per converso, non potranno effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del mutuo senza espressa e preventiva autorizzazione scritta del Banco medesimo.

**MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 – CONTRATTO UNICO –
"TASSO FISSO
AVVISO PUBBLICO 2011**

02.24.57xx/LR32/85_2011 – [FON] 01/12

Art. 6 - Restituzioni anticipate

È facoltà della parte mutuataria rimborsare il mutuo anticipatamente (tranne che in periodo immediatamente precedente la scadenza delle rate mensili/semestrali) rispetto al termine convenuto, in tutto o in parte, a condizione che la stessa:

- a) abbia già ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del mutuo dall'eventuale deposito cauzionale, ovvero abbia ottenuto l'integrale o parziale erogazione del mutuo stesso;
- b) non sia inadempiente nei confronti del Banco riguardo agli obblighi dipendenti dal contratto e dal presente capitolato, ed in particolare riguardo al pagamento di ogni somma dovuta al Banco in dipendenza del mutuo;
- c) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 15 giorni;
- d) corrisponda alla data preavvisata, oltre al residuo capitale, la quota interessi maturata, la commissione prevista dal contratto di mutuo o dalle tabelle allo stesso allegate.

Ogni restituzione parziale avrà per effetto di variare l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuite, salvo diverso accordo tra il Banco e la parte mutuataria.

Le presenti disposizioni saranno applicabili anche nei casi in cui, per inadempimenti del contratto o per altra causa, il Banco si trovi in diritto di ripetere l'immediato rimborso del suo credito.

L'eventuale liquidazione, a favore del Banco, di polizze assicurative stipulate per il rischio di decesso della parte mutuataria, comporterà la riduzione o l'estinzione del debito residuo in proporzione alla misura dell'indennizzo corrisposto al Banco medesimo dalla compagnia assicuratrice.

Art. 7 - Solidarietà delle obbligazioni della parte mutuataria e dei suoi aventi causa

Tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo e dal presente capitolato sono assunte dalla parte mutuataria con vincolo di solidarietà ed indivisibilità nei riguardi dei suoi aventi causa, i quali pertanto restano soggetti, assieme con la parte mutuataria, alle medesime obbligazioni nascenti dal contratto di mutuo, dal presente capitolato e dalle leggi sul credito fondiario.

Art. 8 - Obblighi relativi alla parte mutuataria

1. È obbligo della parte mutuataria:

- a) dare immediata comunicazione al Banco mediante lettera raccomandata:
 - di ogni variazione che intervenga nella propria residenza o nel proprio domicilio fiscale;
 - di ogni evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale sua o dei propri garanti, come individuata al momento dell'affidamento;
- b) in caso di mutuo concernente uno specifico programma di investimenti, portare a compimento il programma stesso senza variazioni né ritardi salvo consenso del Banco, e comunque nel pieno rispetto dei provvedimenti di concessione, autorizzazione e quant'altro occorresse da parte delle competenti autorità amministrative;
- c) accettare, fino alla completa estinzione del mutuo, indagini tecniche e amministrative nonché controlli da parte del Banco (e, se richiesto, da parte degli organismi concedenti i contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero la garanzia) sia direttamente, sia per il tramite di consulenti esterni al Banco stessa;
- d) unitamente all'eventuale terzo datore d'ipoteca, comunicare al Banco a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento e/o di garanzia entro 30 giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli;
- e) tenere a disposizione del Banco a dei competenti Organismi concedenti eventuali contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero concedono garanzia, la documentazione relativa alla realizzazione dell'eventuale programma di investimenti oggetto del mutuo.

Art. 9 - Obblighi relativi agli immobili ipotecati

La parte mutuataria, l'eventuale datore di ipoteca e i loro aventi causa, si obbligano: a mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo; a

 
Firma del mutuatario Firma del Banco



**MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 – CONTRATTO UNICO –
"TASSO FISSO
AVVISO PUBBLICO 2011**

02.24.57xx/LR32/85_2011 – [FON] 01/12

fare tutte le riparazioni occorrenti alla conservazione e al miglioramento degli immobili, secondo la loro natura; a giustificare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi imposta o tassa che possa direttamente o indirettamente avere relazione con l'atto di erogazione e quietanza; a non fare cosa alcuna che possa menomare il valore degli immobili ipotecati.

La stessa parte mutuataria, l'eventuale datore di ipoteca e i loro aventi causa sono pure obbligati a dare, senza ritardo, comunicazione al Banco mutuante di ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale, dei fabbricati ipotecati sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione.

In dipendenza di quanto sopra è fatto obbligo alla parte mutuataria o all'eventuale datore d'ipoteca e ai loro aventi causa:

- a) di astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati, con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione, senza aver ottenuto preventivamente il consenso scritto del Banco mutuante;
- b) di non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente, in tutto o in parte, i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati;
- c) di non apportare modifiche alla destinazione e alla consistenza degli immobili ipotecati senza la preventiva autorizzazione del Banco mutuante;
- d) di non alterare la condizione giuridica degli immobili stessi e particolarmente di non costituire servitù passive né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti;
- e) di comunicare entro un mese al Banco ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine agli immobili ipotecati, nonché ogni mutamento che, per attentati al diritto di proprietà, per infortunio o per qualunque altra causa non imputabile al mutuatario e all'eventuale datore di ipoteca e ai loro aventi causa avvenisse negli immobili stessi compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità, affinché il Banco sia posto in grado di tutelare le proprie ragioni.

Art. 10 - Ispezione degli immobili ipotecati

Il Banco potrà comunque ed in ogni tempo fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale la parte mutuataria e l'eventuale datore di ipoteca e loro aventi causa, se richiesti, dovranno a loro cura e spese, prestare l'assistenza ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.

Art. 11 - Efficienza della garanzia ipotecaria e priorità del credito

Il Banco potrà chiedere una idonea integrazione della garanzia ipotecaria e, in mancanza, la restituzione anticipata parziale o, se del caso, totale del mutuo:

- a) qualora per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare, o per altra causa qualsiasi ed anche per caso fortuito, gli immobili ipotecati subiscano una diminuzione di valore tale da minorare il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo;
- b) se il mutuatario e l'eventuale datore di ipoteca avessero taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito del Banco, ovvero l'esistenza di altri vincoli o pesi gravanti sull'immobile;
- c) qualora, dopo l'imputazione delle indennità incassate dal Banco, in caso di espropriazioni per pubblico interesse o di servitù coattive, questo reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il mutuo residuo.

Art. 12 - Subingressi e accolti

In caso di vendita con accollo del mutuo, l'efficacia dell'operazione di accollo sarà subordinata alla adesione da parte del Banco formalmente espressa in una esplicita dichiarazione che dovrà essere menzionata nell'atto di compravendita dell'immobile ipotecato. In mancanza dell'adesione del Banco,



**MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 – CONTRATTO UNICO –
"TASSO FISSO
AVVISO PUBBLICO 2011**

02.24.57xx/LR32/85_2011 – [FON] 01/12

l'accollo dovrà essere considerato come un mero negozio interno tra il mutuatario e il terzo e, come tale, non potrà essere utilizzato come mezzo di pagamento nel contratto di compravendita.

La parte mutuataria si impegna per sé ed i suoi aventi causa a comunicare al Banco, a mezzo raccomandata, l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo ovvero la costituzione sullo stesso di altri diritti reali di godimento entro 60 giorni dalla data dell'atto costitutivo, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione all'accollante non potrà mai costituire liberazione del debitore originario.

Art. 13 - Suddivisione del mutuo in quote e frazionamento dell'ipoteca

Fermo il diritto del mutuatario alla suddivisione del mutuo in quote - e correlativamente al frazionamento dell'ipoteca - resta riservata all'insindacabile giudizio del Banco la determinazione della quota di capitale originario da attribuire alle singole porzioni o unità dell'immobile ipotecato.

La ripartizione non costituisce novazione del debito e può essere fatta anche con atto particolare, da annotare a margine dell'iscrizione ipotecaria ed a spese della parte mutuataria.

In tale caso la parte mutuataria ed i suoi aventi causa dovranno corrispondere al Banco un compenso per le spese e i diritti relativi all'amministrazione e gestione del frazionamento.

Art. 14 - Imputazione dei pagamenti

Sempreché il Banco non ritenga di adottare un diverso criterio, qualsiasi somma da chiunque pagata a fronte del mutuo sarà imputata come per legge.

Art. 15 - Estraneità dai rapporti tra parte mutuataria e terzi

Il Banco, salva espressa pattuizione in contratto, deve ritenersi sempre estraneo a qualsiasi rapporto intercorra tra parte mutuataria e terzi, e qualunque convenzione contenuta nel contratto di mutuo, sebbene fatta con espresso riferimento a detti rapporti, non deve mai intendersi, salva esplicita dichiarazione come sopra, stipulata a vantaggio di terzi ai sensi dell'art. 1411 del codice civile, per modo che costoro non potranno rivendicare alcun diritto o pretesa in dipendenza del detto contratto e ciò anche per quanto riguarda le somme depositate a garanzia della dimissione di oneri.

Nei casi di accollo del debito a terzi, la parte mutuataria originaria resterà coobbligata in solido con gli aventi causa, intendendosi l'accollo comunque convenuto sempre "cumulativo", senza liberazione del debitore originario anche nel caso che il Banco abbia proceduto alla voltura della relativa partita.

Art. 16 - Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del mutuo

Ferma restando, ove ne ricorrano i presupposti, l'applicazione degli articoli 1186 (decadenza dal beneficio del termine) e/o 2743 (diminuzione della garanzia) cod. civ., il Banco potrà dichiarare risolto il mutuo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 (clausola risolutiva espressa) cod. civ. qualora:

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata di preammortamento o di ammortamento;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte al Banco non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dal Banco;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi di cui al presente capitolato.





**MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 – CONTRATTO UNICO –
"TASSO FISSO
AVVISO PUBBLICO 2011**

02.24.57xx/LR32/85_2011 – [FON] 01/12

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione il Banco avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Art. 17 - Rilascio dell'immobile

La parte mutuataria e il datore di ipoteca si obbligano, anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a rilasciare libero da persone e da cose l'immobile ipotecato, anche se direttamente occupato, ogni qualvolta il Banco si immetta nel possesso dell'immobile stesso, ovvero venga immesso nel possesso il custode o l'amministratore giudiziario, rinunciando al riguardo a qualsiasi eccezione.

Art. 18 - Documentazione

Tutta la documentazione prodotta o da prodursi a corredo della domanda di mutuo resterà, fino all'estinzione del mutuo stesso, presso il Banco.

Art. 19 - Imposte

Il Banco dovrà essere rimborsato oltre che dell'imposta sostitutiva di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29.9.1973 n. 601, sue modifiche ed integrazioni, di ogni imposta, tassa, addizionale e tributo di qualsiasi specie, che venissero in futuro a colpire l'interesse, anche se di mora, il capitale o entrambi e così pure di ogni imposta ipotecaria o di bollo che fosse in seguito eventualmente dovuta senza obbligo per il Banco di contestare la legittimità di tali oneri, restando inteso che il Banco stesso non debba comunque sopportare oneri fiscali superiori a quelli attuali.

Art. 20 Preliminare

Qualora la parte mutuataria intenda stipulare con terzi contratti preliminari di compravendita soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2645-bis del C. C., ed aventi oggetto i beni concessi in garanzia a favore del Banco, ne dovrà dare preventiva comunicazione a mezzo raccomandata A.R. a quest'ultimo, il quale si riserva la facoltà di chiedere la riduzione del mutuo della quota attribuita alla/e unità immobiliare/i oggetto della trascrizione. A tal fine, il Banco entro 15 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, invierà al mutuatario raccomandata A.R. con l'indicazione dell'importo; pertanto il mutuo dovrà eventualmente essere ridotto. Nel caso, che a seguito d'accertamenti ipotecari e contabili, sia riscontrata la violazione dei suddetti impegni, il Banco potrà avvalersi della risoluzione di diritto del contratto di mutuo.



MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 - CONTRATTO UNICO -
"TASSO FISSO"
AVVISO PUBBLICO 2011

02.24.57/01/LR32/85_2011 - [FON]01/12

ALLEGATO "B"

AL N° 8255

DI REPERTORIO

ED AL N° 6031

DI RACCOLTA

ALLEGATO SUB.) AL CONTRATTO DI MUTUO N. 091/93250504



Banco di Sardegna S.p.A.

DOCUMENTO DI SINTESI MUTUO IPOTECARIO "TASSO FISSO RATA SEMESTRALE"
CONCESSO AI SENSI DELLA LR32/85 - AVVISO PUBBLICO 2011

DATI IDENTIFICATIVI:

Data 16/04/2015

Mutuo N. 091/93250504 N. progressivo documento:

Intestazione FAIS FABRIZIO FARINA VALENTINA

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE:

TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)	2,352%
Importo finanziato	€ 116.000,00
Durata preammortamento	2 mesi 15 giorni
Durata ammortamento	360 mesi
TASSI	
Tasso di interesse	2,08 % effettivo su base annua
Parametro di riferimento	Tasso di riferimento - determinato dal Ministero Del Tesoro per le operazioni di credito fondiario -, calcolato sulla base del Rendistato rilevato il 2° mese antecedente la stipula del presente contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori.
Spread	+ 0,88 punti percentuali
Tasso di mora	maggiorazione da applicare al tasso vigente il giorno di scadenza della rata insoluta
Maggiorazione mora	+ 2,00 punti percentuali.

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria *	€ 232,00
Perizia tecnica *	La perizia viene fornita dalla Società CRIF Service Vedere sezione "ALTRE SPESE DA SOSTENERE"
Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00
Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00
Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente.	€ 0,00
Spese per stipula dell'atto al di fuori della Filiale gestore del rapporto *	€ 0,00

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata *	€ 1,00 - nel caso di disposizione permanente di addebito rate su conto corrente; € 3,10 - per ogni pagamento di rata mediante avviso MAV; € 5,00 - per ogni pagamento di rata mediante addebito su c/c in essere presso altra banca
Spese di invio quietanza di pagamento - nel caso di disposizione permanente di addebito rata su c/c	€ 0,75

**MUTUO FONDIARIO L. R. 30/12/1985 N. 32 – CONTRATTO UNICO –
"TASSO FISSO
AVVISO PUBBLICO 2011**

02.24.57xx/LR32/85_2011 – [FON] 01/12

(mensile o semestrale) per ogni addebito*	
Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Recupero spese per invio comunicazione periodica* € 1,33 sull'ultima rata di ogni anno Invio sollecito di pagamento € 5,00 caduno
Variazione/Restrizione ipoteca	Variazione/restrizione, riduzione, sostituzione di ipoteca (spesa amministrativa) 0,10% sul valore liberato con un minimo di euro 200,00
	Restrizione di ipoteca (spesa di perizia) € 200,00
	Sostituzione di ipoteca con immobile residenziale singolo ultimato (spesa di perizia) La perizia viene fornita dalla Società CRIF Service
	Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art. 2882 cod. civ. € 200,00
	Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art. 40 bis T.U.B. € 0,00
	Rinnovazione ipotecaria € 200,00
Accollo mutuo	Frazionamento ipoteca (spesa amministrativa) € 250,00
	Frazionamento ipoteca (spesa di perizia) € 300,00
Sospensione Pagamento Rate	€ 300,00
Altre spese	€ 0,00
	Certificazione passività bancarie (richiesta dall'Amministrazione finanziaria all'Istituto per il tramite del cliente) € 77,00
	Certificazione interessi passivi mutui € 10,00
	Conteggi per riduzione o estinzione mutui (da percepire solamente se il cliente non perfeziona l'operazione di riduzione o estinzione del mutuo) € 25,00
	Dichiarazione di sussistenza di debito (con onere a carico della parte interessata) € 16,00
	Recupero spese per rilascio duplicato di documentazione, estratti conto, F24, semestralità/mensilità mutuo, duplicato meccanografico avvisi di pagamento, ecc (per documento) € 10,00
	Rinuncia del finanziamento in fase di istruttoria iniziale € 50,00
Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00
	€ 0,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento metodo alla "Francese"
Tipologia di rata	Rata costante
Periodicità delle rate di preammortamento/ammortamento	Semestrale, con scadenza l'ultimo giorno del semestre solare
ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Perizia Tecnica Crif Service	€ 208,33 + IVA
Adempimenti notarili	Da regolarsi con il professionista incaricato
Assicurazione immobile*	€ 458,00
Spese di mediazione*	€
Imposta sostitutiva*	€ 290,00
Assicurazione rischio Morte	€0
ESTINZIONE ANTICIPATA	
Commissione per estinzione anticipata	0,00%

*Spese che rientrano nel calcolo del Taeg (Tasso Annuo Effettivo Globale). Detti valori sono calcolati sulla base di un intervallo di tempo espresso con frazione di anno civile (365 giorni, 366 per anni bisestili)

16/04/2015

091 93250304

00037957

FON

091

000073314916

MUTUI FONDIARI AGEVOLATI
MUT.FOND. - AGEV. REGIONALE

ALLEGATO "C" AL N° 8255 DI REPERTORIO
ED AL N° 6031 DI RACCOLTA

FAIS FABRIZIO FARINA VALENZANO
CORSO UMBERTO SNC
08018 SINDIA NU

16/04/2015 EURO

116.000,00

360

060

SEMESTRALE

GLI IMPORTI SONO ESPRESSI IN EURO

30/06/15		500,08	1,00	265,11	116.000,00	2,080
31/12/15	1.404,60	1.200,19	1,00	2.274,13	114.595,40	2,080
30/06/16	1.419,13	1.185,66	1,00	2.274,13	113.176,27	2,080
31/12/16	1.433,81	1.170,98	1,00	2.274,13	111.742,46	2,080
30/06/17	1.448,65	1.156,14	1,00	2.274,13	110.293,81	2,080
31/12/17	1.463,64	1.141,15	1,00	2.274,13	108.830,17	2,080
30/06/18	1.478,78	1.126,01	1,00	2.274,13	107.351,39	2,080
31/12/18	1.494,08	1.110,71	1,00	2.274,13	105.857,31	2,080
30/06/19	1.509,54	1.095,25	1,00	2.274,13	104.347,77	2,080
31/12/19	1.525,16	1.079,63	1,00	2.274,13	102.822,61	2,080
30/06/20	1.540,94	1.063,85	1,00	2.274,13	101.281,67	2,080
31/12/20	1.556,88	1.047,91	1,00	2.274,13	99.724,79	2,080
30/06/21	1.572,99	1.031,80	1,00	2.274,13	98.151,80	2,080
31/12/21	1.589,26	1.015,53	1,00	2.274,13	96.562,54	2,080
30/06/22	1.605,71	999,08	1,00	2.274,13	94.956,83	2,080
31/12/22	1.622,32	982,47	1,00	2.274,13	93.334,51	2,080
30/06/23	1.639,11	965,68	1,00	2.274,13	91.695,40	2,080
31/12/23	1.656,07	948,72	1,00	2.274,13	90.039,33	2,080
30/06/24	1.673,20	931,59	1,00	2.274,13	88.366,13	2,080
31/12/24	1.690,51	914,28	1,00	2.274,13	86.675,62	2,080
30/06/25	1.708,00	896,79	1,00	2.274,13	84.967,62	2,080
31/12/25	1.725,67	879,12	1,00	2.274,13	83.241,95	2,080
30/06/26	1.743,53	861,26	1,00	2.274,13	81.498,42	2,080
31/12/26	1.761,57	843,22	1,00	2.274,13	79.736,85	2,080
30/06/27	1.779,79	825,00	1,00	2.274,13	77.957,06	2,080
31/12/27	1.798,21	806,58	1,00	2.274,13	76.158,85	2,080
30/06/28	1.816,81	787,98	1,00	2.274,13	74.342,04	2,080
31/12/28	1.835,61	769,18	1,00	2.604,79	72.506,43	2,080
30/06/29	1.854,60	750,19	1,00	2.604,79	70.651,83	2,080
31/12/29	1.873,79	731,00	1,00	2.604,79	68.778,04	2,080
30/06/30	1.893,18	711,61	1,00	2.604,79	66.884,86	2,080
31/12/30	1.912,77	692,02	1,00	2.604,79	64.972,09	2,080
30/06/31	1.932,56	672,23	1,00	2.604,79	63.039,53	2,080
31/12/31	1.952,55	652,24	1,00	2.604,79	61.086,98	2,080
30/06/32	1.972,76	632,03	1,00	2.604,79	59.114,22	2,080
31/12/32	1.993,17	611,62	1,00	2.604,79	57.121,05	2,080
30/06/33	2.013,79	591,00	1,00	2.604,79	55.107,26	2,080
31/12/33	2.034,62	570,17	1,00	2.604,79	53.072,64	2,080
30/06/34	2.055,68	549,11	1,00	2.604,79	51.016,96	2,080
31/12/34	2.076,94	527,85	1,00	2.604,79	48.940,02	2,080

mod. 02.14.0302

BOSA FIL.
16/04/2015
091 93230504

00037957
FON 091
000073314916

MUTUI FONDIARI AGEVOLATI
MUT.FOND. - AGEV. REGIONALE

FAIS FABRIZIO FARINA VALENTINA
CORSO UMBERTO SNC
08018 SINDIA NU

16/04/2015 EURO 116.000,00

360 060 SEMESTRALE

GLI IMPORTI SONO ESPRESSI IN EURO

30/06/35	2.098,43	506,36	1,00	2.604,79	46.841,59	2,080
31/12/35	2.120,14	484,65	1,00	2.604,79	44.721,45	2,080
30/06/36	2.142,08	462,71	1,00	2.604,79	42.579,37	2,080
31/12/36	2.164,24	440,55	1,00	2.604,79	40.415,13	2,080
30/06/37	2.186,64	418,15	1,00	2.604,79	38.228,49	2,080
31/12/37	2.209,26	395,53	1,00	2.604,79	36.019,23	2,080
30/06/38	2.232,12	372,67	1,00	2.604,79	33.787,11	2,080
31/12/38	2.255,21	349,58	1,00	2.604,79	31.531,90	2,080
30/06/39	2.278,55	326,24	1,00	2.604,79	29.253,35	2,080
31/12/39	2.302,12	302,67	1,00	2.604,79	26.951,23	2,080
30/06/40	2.325,94	278,85	1,00	2.604,79	24.625,29	2,080
31/12/40	2.350,01	254,78	1,00	2.604,79	22.275,28	2,080
30/06/41	2.374,32	230,47	1,00	2.604,79	19.900,96	2,080
31/12/41	2.398,89	205,90	1,00	2.604,79	17.502,07	2,080
30/06/42	2.423,71	181,08	1,00	2.604,79	15.078,36	2,080
31/12/42	2.448,78	156,01	1,00	2.604,79	12.629,38	2,080
30/06/43	2.474,12	130,67	1,00	2.604,79	10.155,46	2,080
31/12/43	2.499,72	105,07	1,00	2.604,79	7.655,74	2,080
30/06/44	2.525,58	79,21	1,00	2.604,79	5.130,16	2,080
31/12/44	2.551,71	53,08	1,00	2.604,79	2.578,45	2,080
30/06/45	2.578,45	26,34	1,00	2.604,79		2,080

116.000,00 40.787,48

148.016,35

mod.02.24.0302

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Nuoro

Dichiarazione protocollo n. NU0092244 del 22/10/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sindia

Corso Umberto I

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 848

Subalterno: 10

Compilata da:

Tumbarinu Giovanni

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Oristano

N. 829

Scheda n. 1

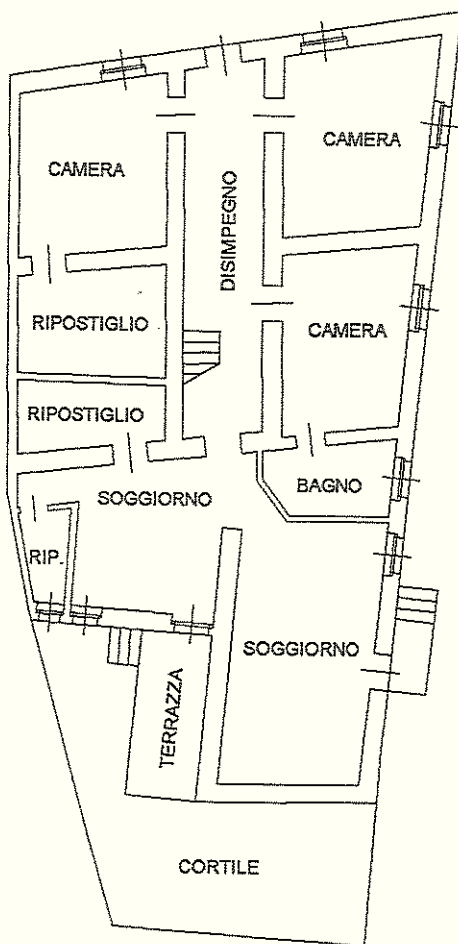
Scala 1:200

ALLEGATO "D" AL N° 8255 DI REPERTORIO PIANO PRIMO
ED AL N° 6031 DI RACCOLTA

PIANO TERRA

H.=3.20

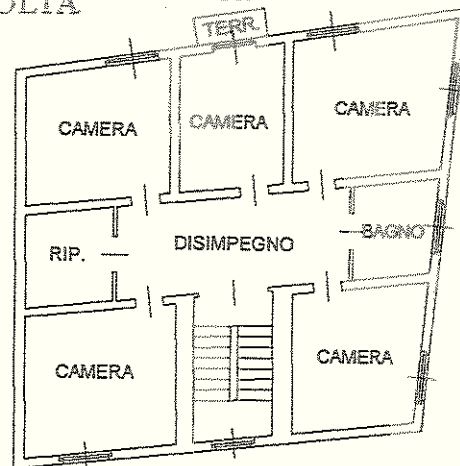
VIA UMBERTO



MAPP. 846

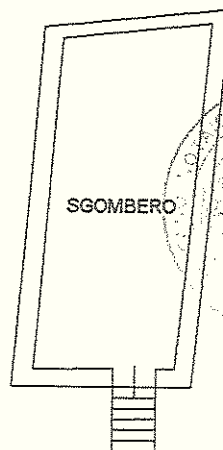
VIA STAZIONE

SUB. 7



PIANO SEMINTERRATO

H.=2.70



NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/04/2015 - Comune di SINDIA (U/48) - Foglio: 8 - Particella: 848 - Subalterno: 10
CORSO UMBERTO I SNC piano: SI-T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 10/04/2015 - n. T65432 - Richiedente: FNCGNN65E05F979K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Copia su supporto informatico conforme all'originale

documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs.

7 marzo 2005, N.82, firmato come per legge, che si rilascia

per gli usi consentiti.



Ispezione telematica

	n. T1 96337 del 30/12/2025
	Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47
Richiedente DREFLV	Tassa versata € 4,00
Nota di trascrizione	UTC: 2015-04-20T13:00:50.467427+02:00
Registro generale n. 3350	
Registro particolare n. 2704	Presentazione n. 31 del 21/04/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	16/04/2015	Numero di repertorio 8255/6031
Notaio	FANCELO GIANNI	Codice fiscale FNC GNN 65E05 F979 K
Sede	MACOMER (NU)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	126 COSTITUZIONE DI VINCOLO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	I748 - SINDIA (NU)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	848	Subalterno 10
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	16,0 vani	
Indirizzo	CORSO UMBERTO I			N. civico -
Piano	S1T1			



Ispezione telematica

	n. T1 96337 del 30/12/2025
	Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47
Richiedente DREFLV	Tassa versata € 4,00
Nota di trascrizione	UTC: 2015-04-20T13:00:50.467427+02:00
Registro generale n. 3350	
Registro particolare n. 2704	Presentazione n. 31 del 21/04/2015

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Sede CAGLIARI (CA)
Codice fiscale 80002870923
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome FAIS Nome FABRIZIO
Nato il 10/03/1982 a NUORO (NU)
Sesso M Codice fiscale FSA FRZ 82C10 F979 W
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Cognome FARINA Nome VALENTINA
Nata il 08/05/1984 a ORISTANO (OR)
Sesso F Codice fiscale FRN VNT 84E48 G113 X
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N.32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMINATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E SI E' IMPEGNATA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, ED OGGETTO DEL MUTUO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTI DALLA DATA DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI. SONO DISPENSATI DALL'OBLIGO DI OCCUPARE ED ABITARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, FERMO PERO' IL DIVIETO DI VENDITA DELLO STESSO, I LAVORATORI EMIGRATI DALLA SARDEGNA CHE DEBBANO PROLUNGARE LA PERMANENZA ALL'ESTERO, NONCHE' GLI ALTRI SOGGETTI AUTORIZZATI DALLA REGIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA.



Ispezione telematica

Richiedente DREFLV

n. T1 96337 del 30/12/2025
Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 114

Registro particolare n. 99

Presentazione n. 1 del 05/01/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 23/12/2022
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ORISTANO
Sede ORISTANO (OR)

Numero di repertorio 945
Codice fiscale 800 311 70956

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 STUDIO LEGALE MACCIOTTA & ASSOCIATI
Indirizzo VIALE DIAZ 29 - CAGLIARI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I748 - SINDIA (NU)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 848 Subalterno 10
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 16 vani
Indirizzo CORSO UMBERTO I P.S1-T-1 N. civico -



Ispezione telematica

n. T1 96337 del 30/12/2025

Inizio ispezione 30/12/2025 16:43:47

Richiedente DREFLV

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 114

Registro particolare n. 99

Presentazione n. 1 del 05/01/2023

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale SPRING SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05074030262

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome FAIS

Nome FABRIZIO

Nato il 10/03/1982 a NUORO (NU)

Sesso M Codice fiscale FSA FRZ 82C10 F979 W

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome FARINA

Nome VALENTINA

Nata il 08/05/1984 a ORISTANO (OR)

Sesso F Codice fiscale FRN VNT 84E48 G113 X

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Da: "Ufficio Tecnico PEC Comune di Sindia"
<ufficiotecnico@pec.comune.sindia.nu.it>
Inviato: mercoledì 30 aprile 2025 18:47
A: fulvio.deri@geopec.it
Oggetto: accesso agli atti immobile sito in sindia
Allegati: tavola n. 3.pdf, tavola n. 2.pdf, relazione tecnica.pdf

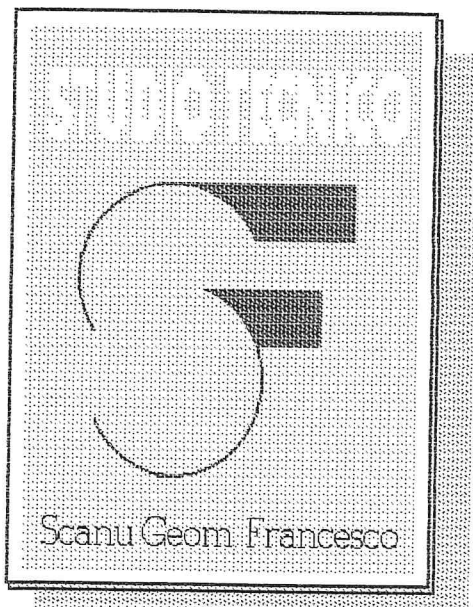
Con riscontro alla sua richiesta si trasmettono le tavole allegate.

Si fa presente che il progetto di ristrutturazione e parziale cambiamento di destinazione d'uso è stato approvato dalla commissione edilizia comunale in data 7/05/2008 con parere favorevole dell'ufficio tutela ma non è stato mai formalizzato il ritiro della concessione.

Distinti saluti

Paolo Sinis





Via Giovanni XXIII° n. 1 - 08018 **SINDIA** (NU)
Tel. 0785/41161 P.IVA 00996120911
E-Mail studios@tiscali.it

**COMUNE
DI
SINDIA**

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA N.

1

SCALA

Data

21.02.2008

PROGETTO

**PER LA RISTRUTTURAZIONE ED IL
PARZIALE CAMBIAMENTO DI
DESTINAZIONE D'USO IN UN
FABBRICATO URBANO**

Il Progettista

Geom. Francesco SCANU

Il Committente

**Sigg. Dino Salvatore e Michela
Antonia ATZENI**

GENERALITÀ

La presente relazione illustra il progetto relativo alla ristrutturazione ed il parziale cambiamento di destinazione d'uso di un fabbricato sito a Sindia tra il Corso Umberto e la Via Stazione di proprietà dei Sigg. Atzeni Dino Salvatore ed Antonia Michela, distinto nel NCT al **F° 8 mappale 358**.

Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona A dello strumento urbanistico in attuazione nel Comune di Sindia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ATTUALE

L'immobile rilevato nella situazione attuale risulta conforme al progetto assentito, si sviluppa su due piani e comprende un unico organismo a destinazione residenziale composto da un'unica unità immobiliare realizzata con grande difformità di materiali, tecniche e interventi costruttivi.

Le murature perimetrali sono realizzate con blocchi di pietrame basaltico e trachite, mentre per i solai in latero cemento.

Il fabbricato di cui trattasi riflette esattamente la stessa tecnica costruttiva, con una fitta suddivisione dello spazio interno in vani, corridoi e locali accessori, realizzati per soddisfare le specifiche esigenze della proprietà originaria.

Inoltre la struttura portante, in modo particolare quella interna di spina sopporta il massimo carico è adeguata a sostenere in condizioni di sicurezza del fabbricato.

IL PROGETTO

Le opere di adeguamento previste in progetto sono di modesta entità e riguardano sostanzialmente il piano terreno, con la creazione di due locali commerciali aventi accesso comune dal Corso Umberto e un'abitazione suddivisa tra il piano terra ed il primo piano con accesso diretto dalla Via Stazione:

- * **Chiusura dell'ingresso** attuale, per la creazione di un servizio igienico e la conseguente separazione della parte residenziale con le attività commerciali;
- * **ripristino funzionale dell'impianto elettrico** sotto traccia secondo norme CEI ed in conformità al disposto della L. 46/90 in materia di sicurezza;
- * **pavimentazione interna** degli ambienti che costituiscono le attività commerciali, da realizzarsi con la posa di piastrelle di grès ceramico;
- * **costruzione di un servizio igienico** al piano terra, che sarà esclusivamente di pertinenza dell'attività commerciale A, che per dimensioni è funzionale per portatori di handicap; vista l'ubicazione all'interno del fabbricato, il servizio igienico, sarà dotato di impianto di areazione forzata.

- ABITAZIONE -

A seguito della creazione dei locali commerciali, si è venuta a creare un'abitazione che si tra il piano terra e primo, completamente autonoma e funzionale.

La sua ubicazione nel contesto urbano, prospiciente la Chiesa parrocchiale, in una zona dell'abitato di maggiore centralità e visibilità, ne suggerisce una completa ristrutturazione connessa al parziale cambio di destinazione d'uso limitatamente alla parte esistente al piano terra.

Il fabbricato, riconfigurato planimetricamente secondo le esigenze del committente senza incremento complessivo della superficie coperta esistente ed in piena conformità alle norme urbanistiche, si comporrà delle seguenti unità immobiliari distribuite su due distinti livelli fuori terra e precisamente:

- **al piano terra:** N. 2 locali commerciali, dotati di servizio igienico; n. 1 abitazione completa di cucina, soggiorno, ripostiglio camera e bagno. I locali commerciali contraddistinti nell'elaborato grafico con simboli letterali saranno utilizzati nel modo seguente:
 - A: salone per parrucchiera da signora e signore;
 - B: rivendita vini.
- **al primo piano:** porzione di abitazione, composta da vani ed accessori.

Stante l'ubicazione del fabbricato che può fruire di due fronti liberi, è stata posta particolare attenzione alle peculiarità costruttive ma soprattutto alla sua composizione architettonica.

TECNOLOGIA COSTRUTTIVA

Gli interni saranno intonacati con malte premiscelate e tinteggiate con pitture lavabili; nei locali igienici e nelle cucine verranno realizzati dei rivestimenti delle pareti con piastrelle in grès ceramico di altezza non inferiore a cm 220.

I pavimenti interni saranno in grès ceramico in opera con collanti specifici su massetto da cm 3 di spessore in malta cementizia autolivellante su conglomerato cementizio di argilla espansa da cm 5 - 6 di spessore per livellamento delle reti tecnologiche sottopavimento (impianti idrico, elettrico e di riscaldamento)

Gli infissi saranno in legno all'esterno ed all'interno con tecnologia "a taglio termico" con vetro camera.

ASPETTI IGIEENICO SANITARI

Il fabbricato oltre ad una completa conformità "urbanistica" sarà conforme inoltre alle norme igienico sanitarie in quanto:

- **ha altezze interne minime** di ml 2.70 ed altezza minima nei locali mansardati non inferiori a cm 210;
- **ha i requisiti illuminotecnici** in tutti i vani residenziali non inferiori a 1/8 quale rapporto tra superficie illuminante (finestra) e superficie del vano illuminato;
- **ha pareti esterne coibentate** per il contenimento del consumo energetico e determinazione del FEN ai sensi della L. 10/91;
- **ha impianti tecnologici** (elettrico, idrico, di riscaldamento a split-system) conformi alla L. 46/90 in materia di sicurezza;
- **dispone dei requisiti** ai sensi della L. 13/89 e successivo regolamento tecnico di attuazione di "accessibilità" nei locali commerciali e "visitabilità e adattabilità" nei locali residenziali in materia di abbattimento di barriere architettoniche.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLE DISPOSIZIONI DELLA L. N. 13/89

I locali commerciali, di superficie inferiore a mq 250, per la quale devono essere garantiti i requisiti dell'accessibilità agli spazi di relazione dove è necessario rispettare le prescrizioni previste ai punti 4.1, 4.2, 4.3.

Sulla base di quanto descritto precedentemente, sono state seguite le prescrizioni tecnico-normative contenute nel D.M. 14/06/1989, n. 236, che individua le tipologie delle costruzioni ed i diversi livelli di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'accesso facilitato (ingresso) presente, renderà possibile l'accesso alle persone fisicamente impedite senza l'utilizzo di rampe con una pendenza dell'8%, in quanto il locale è in quota con la pavimentazione del marciapiede esterno.

INFISSI ESTERNI

Le maniglie sono poste a cm 115 dal pavimento, quindi facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili possono essere facilmente usate mediante una lieve pressione. Le dimensioni sono sufficienti per garantire la manovra di sedia a ruote

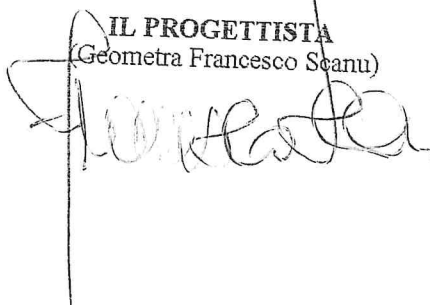
PERCORSI ORIZZONTALI

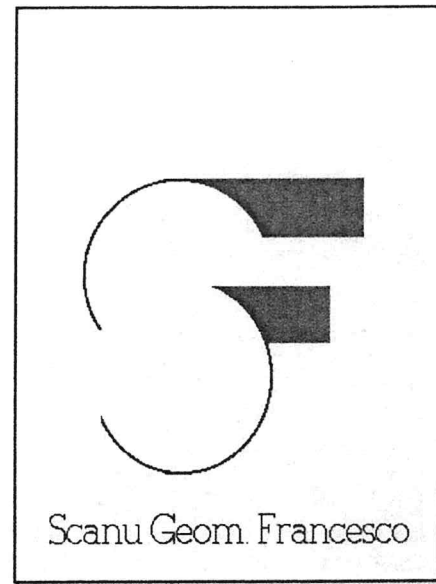
I percorsi nello spazio di relazione è orizzontale e quindi privo di soglie od ostacoli di qualunque natura.

Quanto sopra esposto può agevolmente trovare riscontro nei disegni allegati dai quali si può rilevare la consistenza attuale del fabbricato, le opere di ristrutturazione e di modifica così come riportati nelle piante e sezioni, in piena conformità alle prescrizioni urbanistiche definite dagli strumenti urbanistici e dalle norme del regolamento edilizio in vigore.

Sindia, li 020.02.2008

IL PROGETTISTA
(Geometra Francesco Scanu)





Via Giovanni XXIII° n. 1 - 08018 **SINDIA** (NU)
Tel. 0785/41161 P.IVA 00996120911
E-Mail studios@tiscali.it

**COMUNE
DI
SINDIA**



Oggetto:

**ELABORATI GRAFICI
(Piante – Sezioni – Prospetti)**

PROGETTO

**PER LA RISTRUTTURAZIONE ED
IL PARZIALE CAMBIAMENTO DI
DESTINAZIONE D'USO IN UN
FABBRICATO URBANO**

TAVOLA N.

2

SCALA

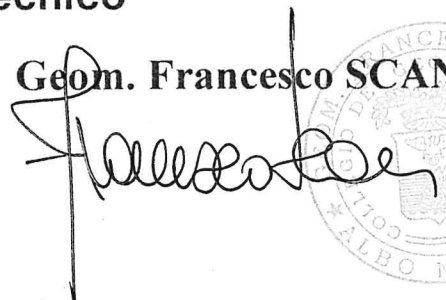
1:100

Data

21.02.2008

Il Tecnico

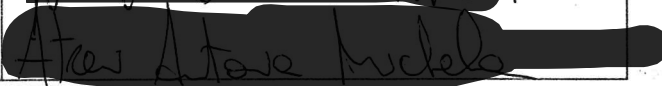
Geom. Francesco SCANU




Il Committente

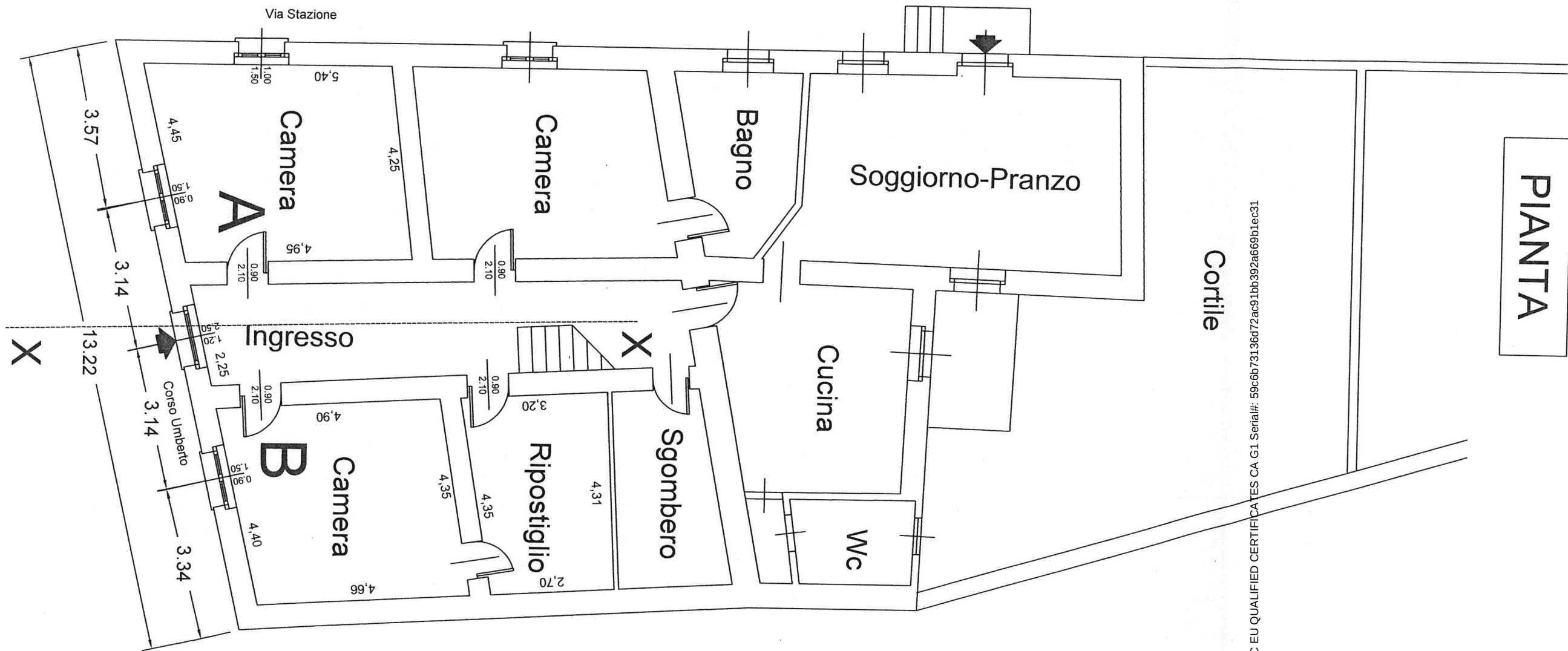
Sigg. Dino Salvatore e Michela

ANTONIA ATZENI

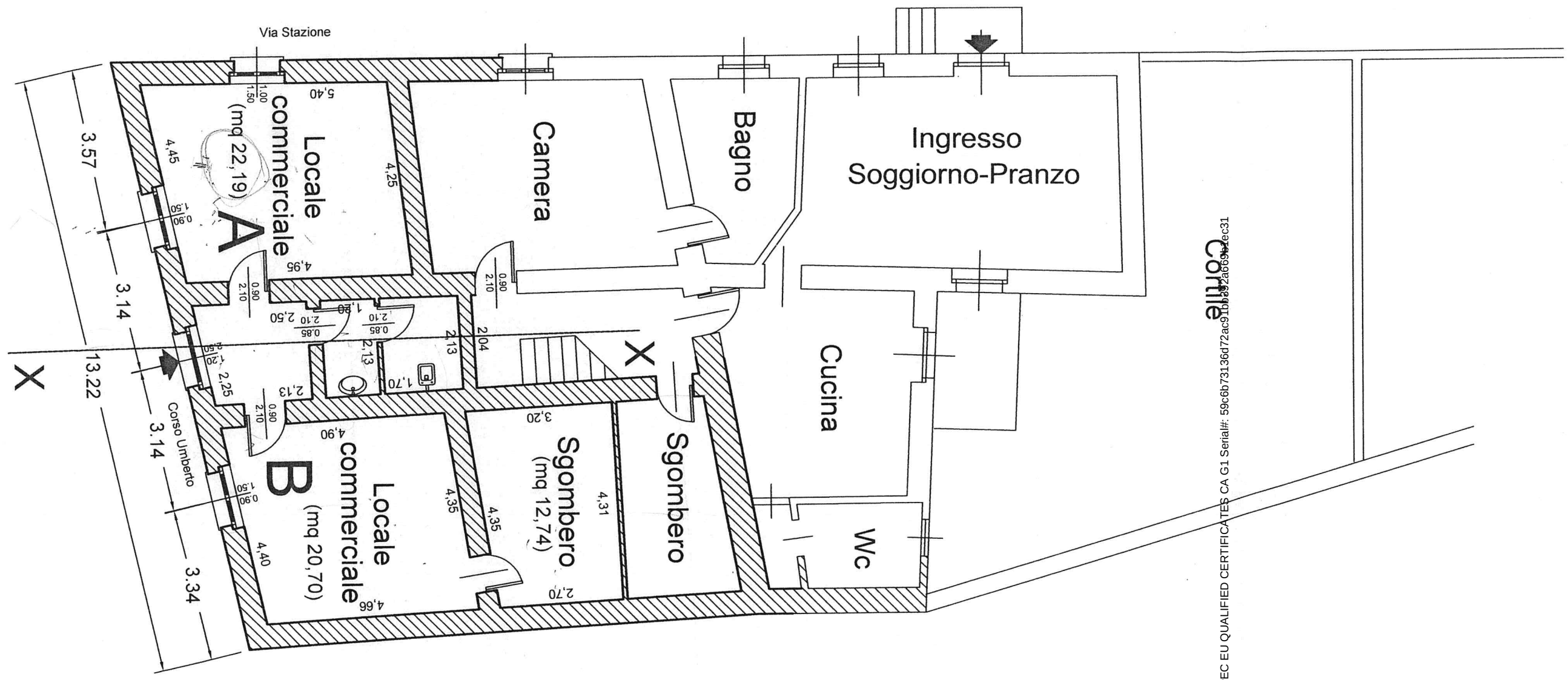
SITUAZIONE ATTUALE

PIANTA



OPERA IN PROGETTO

PIANTA

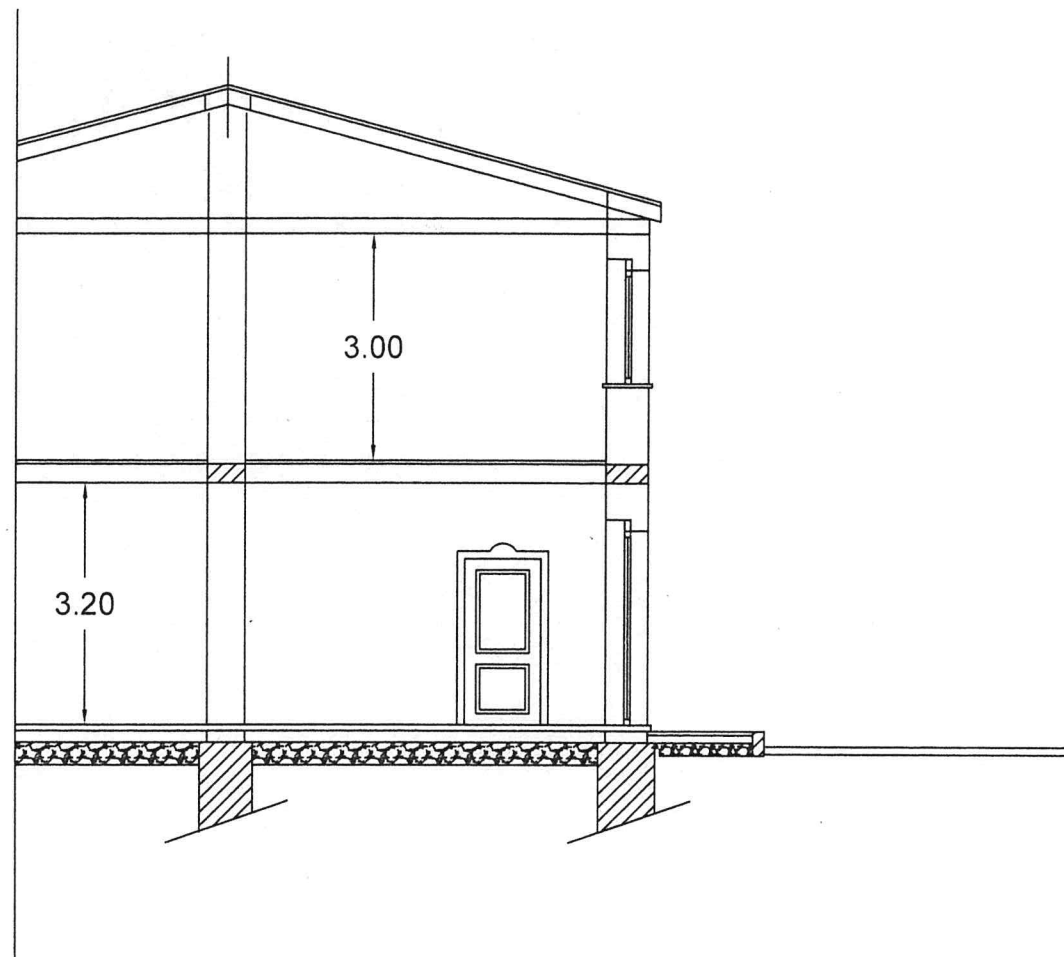


Firmato Da: FULVIO DERIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c6b73136d72ac910b282ac6969ec31
Cortile

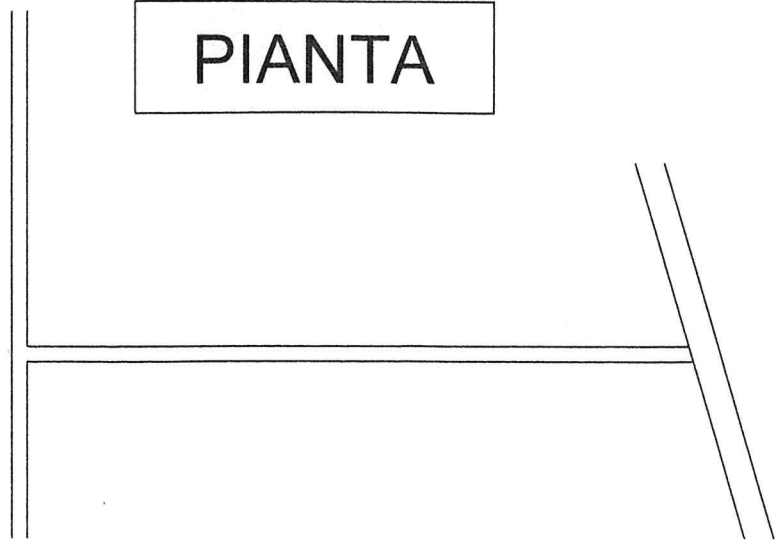


|| E ATTUALE

SEZIONE X-X

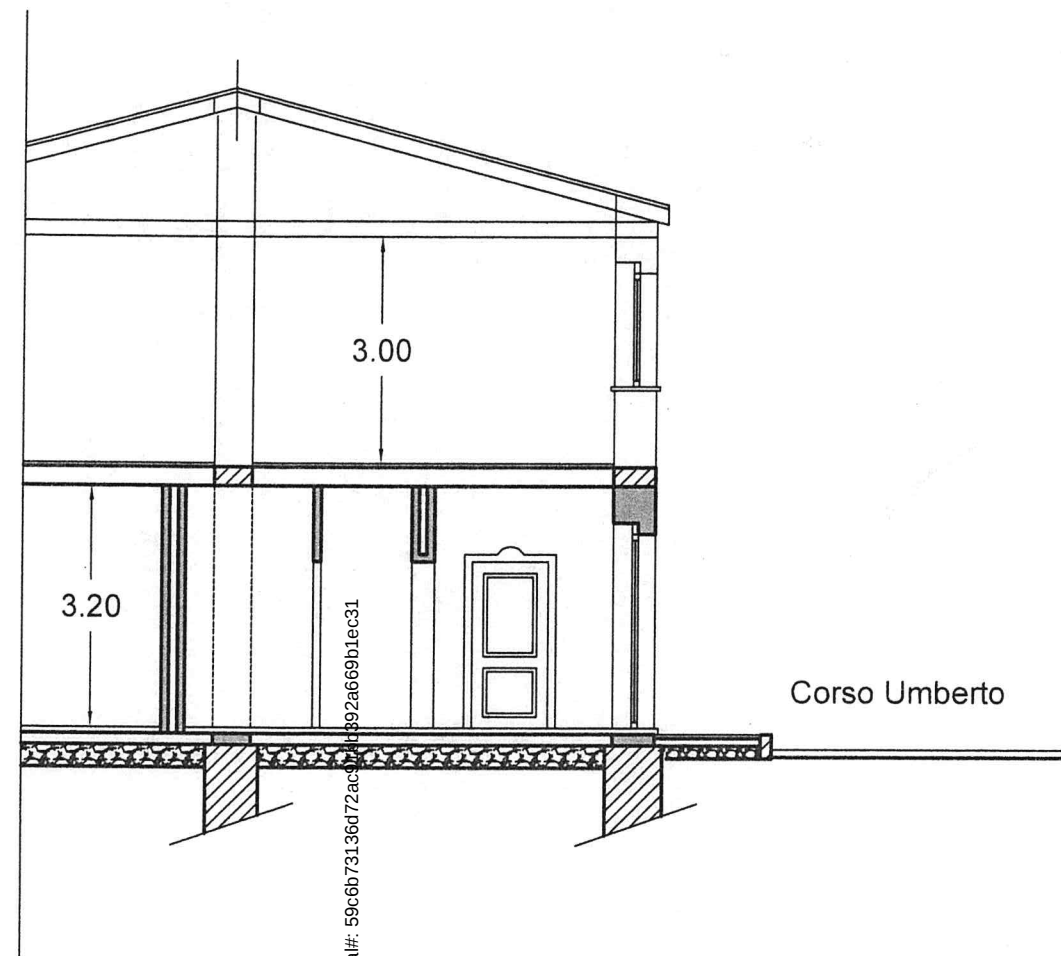


PIANTA

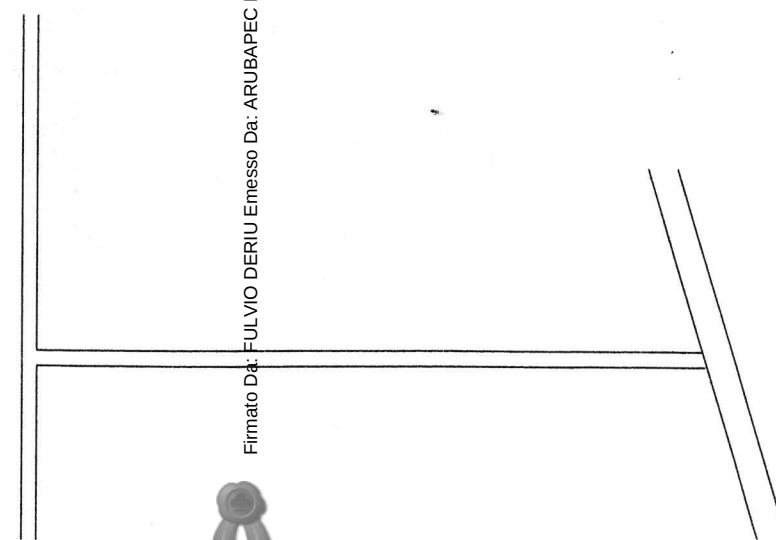


|| PROGETTO

SEZIONE X-X



PIANTA



Firmato Da: FULVIO DERIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c6b73136d72ac01d4892a669b1ec31



STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Scanu

Via Giovanni XXIII° n. 1 - 08018 SINDIA (NU)

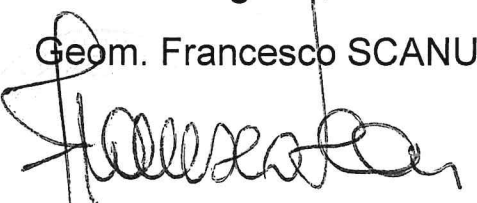
e-mail: studiofs@tiscali.it

COMUNE DI SINDIA

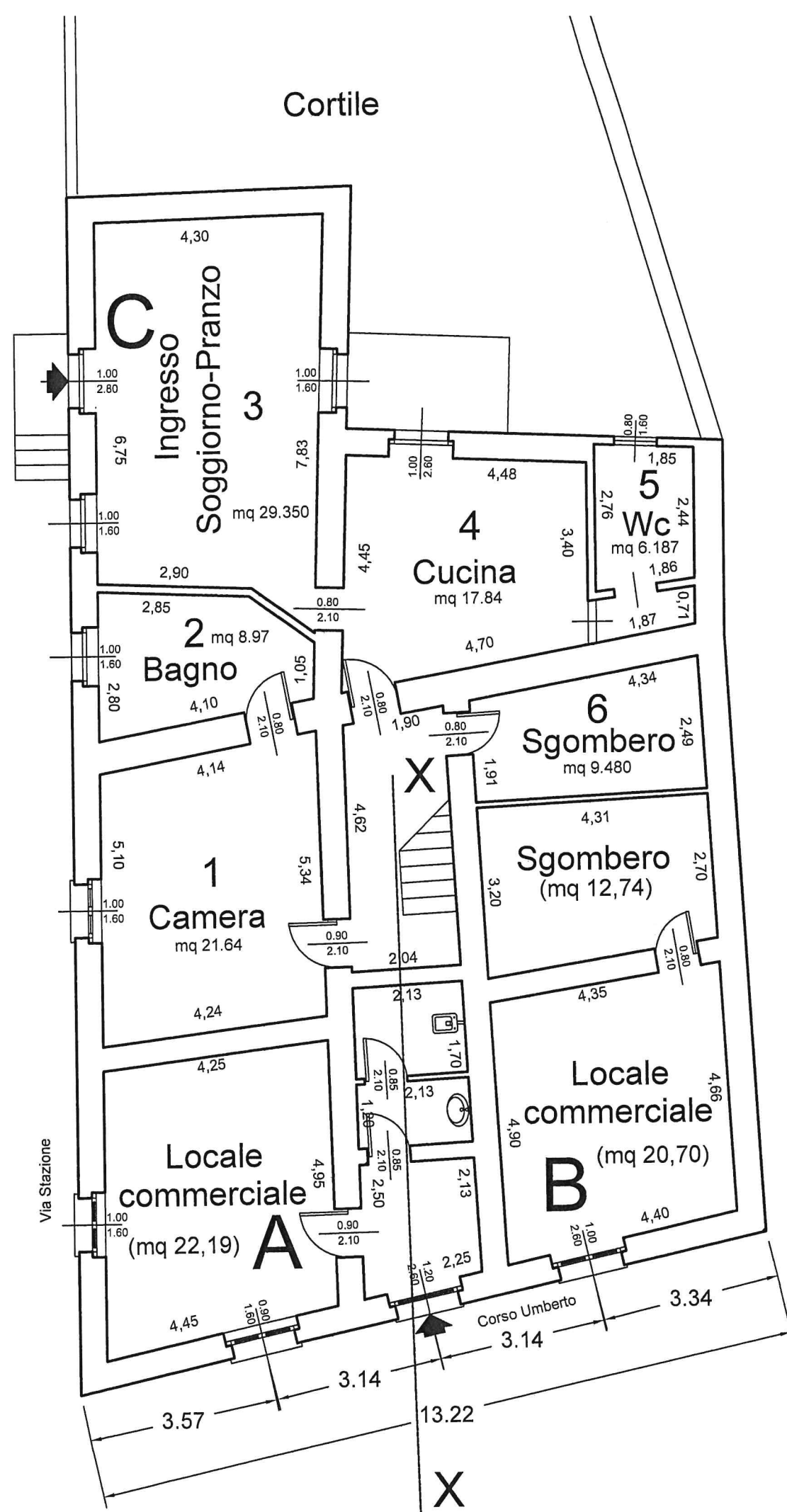
PROGETTO

PER LA RISTRUTTURAZIONE ED IL PARZIALE
CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
IN UN FABBRICATO URBANO

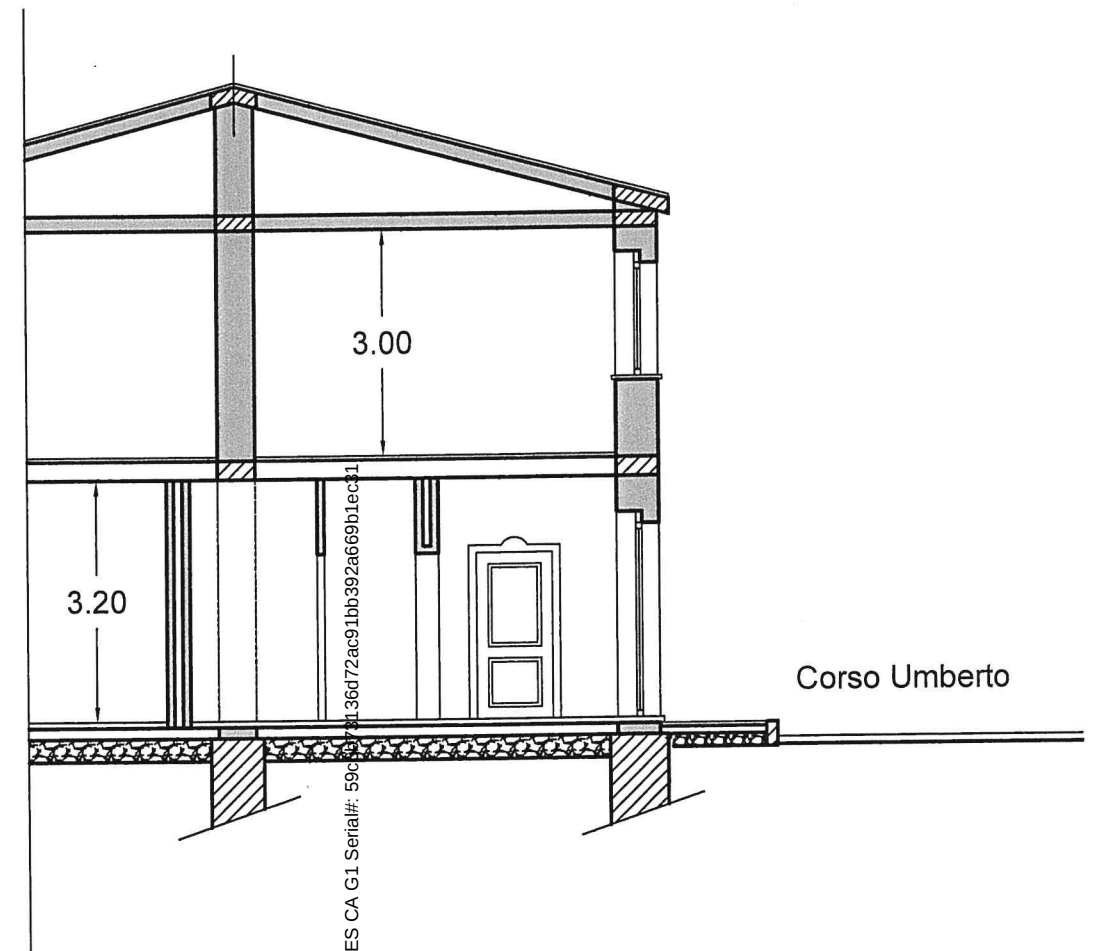


TAV. N° 3	DATA 21.02.2008	OGGETTO OPERA IN PROGETTO (piante - sezione - propsetti)
	SCALA 1:100	
Il Progettista Geom. Francesco SCANU 		Il Committente  





SEZIONE X-X



PRIMO PIANO

