
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2021 del R.G.E.

promossa da

Banca Intesa Sanpaolo

S.p.a., sede in Torino (TO), Piazza San Carlo n.156, codice
fiscale 00799960158, elettivamente domiciliata presso lo

CONTRO



SOMMARIO

INCARICO.....	4
QUESITI	5
PREMESSA.....	7
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	7
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	7
MAPPE CATASTALI	8
PROVENIENZE VENTENNALI	9
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	9
DESCRIZIONE.....	10
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	10
CONFINI	10
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	10
CONSISTENZA.....	11
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	11
STATO CONSERVATIVO.....	11
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	11
STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	12
DATI CATASTALI	13
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	13
CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI.....	13
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	13
REGOLARITA' CATASTALE	14
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	14
NORMATIVA URBANISTICA	17



Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	17
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	19
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	20
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	21
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	21
COMPOSIZIONE LOTTO	21
TITOLARITÀ	22
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	22
STATO DI OCCUPAZIONE.....	22
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	22
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	22
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	23
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	23
Bene N° 1 – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, pianI S1-pT-P1	23
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	23
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	25
Lotto Unico	25
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monserrato (CA) - Via Germanico, 4, interno 2, piano 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Monserrato (CA) - Via Germanico, 4, interno 2, piano T..	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Monserrato (CA) - Via Germanico, 4, interno 2, piano T.	Errore. Il segnalibro non è definito.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	27
PIANTA STATO DEI LUOGHI.....	33



INCARICO

All'udienza del 10/09/2022, il sottoscritto Geom. Meloni Mauro,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



QUESITI

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e



dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo



analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

RISPOSTA AL QUESITO 2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Risulta completa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RISPOSTA AL QUESITO 2. b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

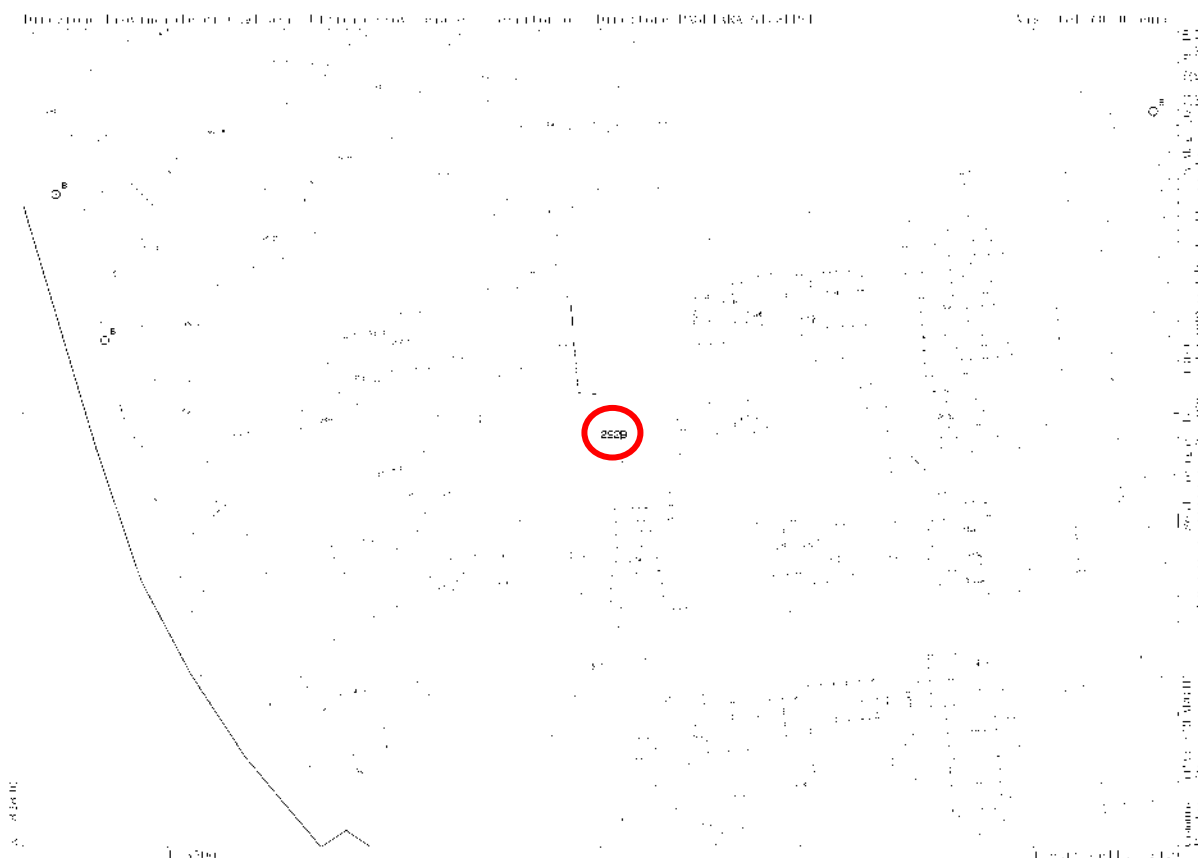


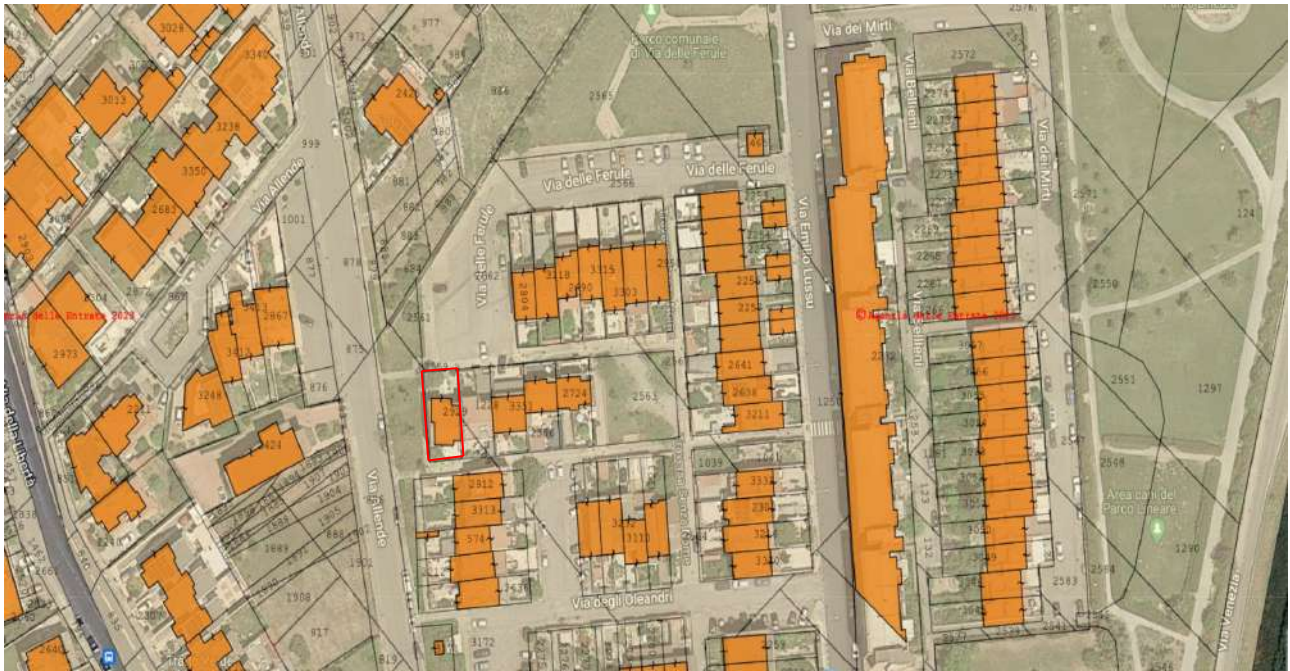
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta pressol'Agenzia del Territorio di Cagliari in data per Euro 159.750,00 derivante da concessione a garanzia 0,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. sede in Torino (TO), domicilio ipotecario eletto Torino - Piazza San Carlo 156, codice fiscale 00799960158 e contro , nato a Cagliari interveniva all'atto di mutuo nella sua qualità di debitore non datore la signora
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158 e contro

MAPPE CATASTALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La mappa catastale risulta corretta ed il fabbricato correttamente inserito in mappa.





PROVENIENZE VENTENNALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1992	, 1/1 diritto di superficie Comune di Selargius 1/1 proprietà dell'area	Costituzione diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/1994	1/1 diritto di superficie Comune di Selargius 1/1 proprietà dell'area	Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

DESCRIZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

- Trattasi di un fabbricato per civile abitazione composto da piano S1, PT, P1, ubicato nel PIANO DI ZONA denominato "Su de Canelles" di Selargius, lotto n° 113, nell'estrema periferia Ovest rispetto il centro abitato di Selargius, a breve distanza da una delle principali strade di Selargius, viale Trieste.
- Risulta composto al piano terra da un ingresso – soggiorno, cucina, anti bagno, bagno, e due verande.
- Si accede al piano primo tramite una scala nel soggiorno al piano terra ed è così composto: disimpegno all'arrivo scala, bagno, due camere da letto, una camera / ripostiglio, oltre una veranda in parte chiusa lato cortile interno e due balconi fronte via delle Ferule.
- Il piano seminterrato è invece così composto: due ampi vani di cui uno dotato di camino, due locali ripostiglio (ricavati negli spazi a cavedio) ed un bagno (anch'esso ricavato nel cavedio), Si accede al seminterrato tramite vano scala dal piano terra o tramite ingressi pedonali posti rispettivamente su entrambi i cortili.
- Ha accesso pedonale e carrabile da via delle Ferule 26/28.
- Completano la consistenza dell'unità immobiliare due pertinenze a cortile, una lato via delle Ferule e l'altra retrostante il fabbricato, confinante con stradello pedonale di collegamento tra i vari lotti della lottizzazione "Su de Canelles".

CONFINI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Confina con via delle Ferule a Nord, con altra proprietà mapp. 1228 a Est, con stradello pedonale e altra proprietà in capo a Sud, con via Salvador Allende a Ovest.



CONSISTENZA

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO SEMINTERRATO	43,83 mq.	54,00 mq.	0,60	32,40 mq.	2,45 m.	S1
PIANO TERRA	44,00 mq.	57,00 mq.	1	57,00 mq.	2,70 m.	T
PIANO PRIMO	43,73 mq.	*54,00 mq.	1	54,00 mq.	2,70 m.	P1
VERANDE e BALCONI	30,62 mq.	33,50 mq.	0,30	10,50 mq.		
CORTILI	84,80 mq.	84,80 mq.	0,10	8,48 mq.		
Totale superficie convenzionale:				162,38 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				162,38 mq		

*esclusa rampa scala

Nota bene:

Le superfici vengono indicate già tenendo conto di quanto sarà precisato nel successivo capitolo riguardante la regolarità edilizia. In ragione della quale necessitano ripristini e modifiche dell'esistente allo stato di progetto di variante.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Nel suo insieme l'edificio, in assunzione dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in NORMALE stato di manutenzione.

Stato manutentivo buono	
Stato manutentivo normale	X
Stato manutentivo scadente	

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, ha tenuto conto dello stato dei singoli elementi presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni		X
Impianto elettrico, citofonico/videocitofonico		X



Copertura		X
Accessi, infissi, scale e parti comuni		X
Impianto di riscaldamento centralizzato	Non presente	Non presente
Impianto di condizionamento/Split		X
Ascensore	Non presente	Non presente

STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Nel suo insieme l'unità immobiliare oggetto di valutazione, come si evince dalla tabella di seguito riportata, risulta essere in BUONO stato di manutenzione

	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
unità immobiliare nuova, recentissima o ristrutturata				
unità immobiliare 1-20 anni				
unità immobiliare 21-40 anni		X		
unità immobiliare oltre 40 anni				

La determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare, tiene conto dello stato dei singoli elementi, presi come riferimento e descritti nella tabella riepilogativa di seguito riportata

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'unità immobiliare		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni	X	
Infissi interni		X
Impianto elettrico		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		X

Come risulta dalla tabella sopra riportata e dalla documentazione fotografica allegata, la voce "scadente" relativa agli infissi esterni è dovuta a:

- infissi esterni realizzati in legno e vetro semplice, **non rispondenti alle normative vigenti per il risparmio energetico** nonostante lo stato di manutenzione sia da intendersi buono.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	2929			A2	4	6 VANI	Totale: 163 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 144 m ²	433,82	S1, PT, P1	

CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI

RISPOSTA QUESITO 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

Gli immobili risultano correttamente identificati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Periodo	Dati catastali
Dal 1994	Catasto terreni mapp. 1208 (mq. 155)
Dal 1983	Catasto Terreni mapp. 1227 (mq. 25)
Dal 2007	Catasto Terreni mapp. 2927 (mq. 155) mapp. 2928 (mq. 25)
Dal 2007	Catasto Terreni mapp. 2929 (mq. 178)
COSTITUZIONE del 09/01/2008	Catasto Fabbricati FG. 40 MAPP. 2929



REGOLARITA' CATASTALE

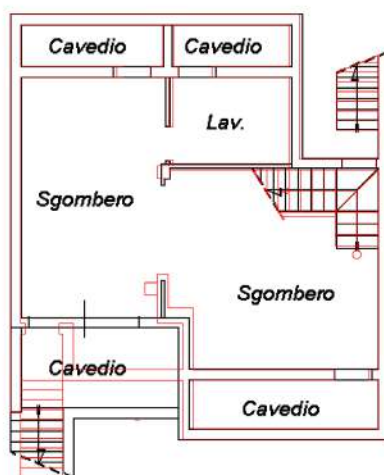
RISPOSTA AL QUESITO 5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

L'immobile NON risulta regolarmente accatastato.

La planimetria infatti NON corrisponde allo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo.

Il piano S1 è differente rispetto alla planimetria depositata in catasto.



PIANO SEMINTERRATO

H. = mt 2.45



Come può vedersi dalla planimetria allegata. In rosso la situazione relativa allo stato attuale, mentre in nero la planimetria originale depositata in Catasto. E' evidente come al piano seminterrato ci sia un aumento di superficie nel cavedio in basso a sinistra (per chi guarda la planimetria).



Data: 03/05/2023 - n. T393273 - Richiedente: MLNMRA89E30B354C

Dichiarazione protocollo n. CA0010376 del 09/01/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Selargius
Via Delle Ferule civ. 26-28

Compilata da:
Orru' Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cagliari N. 2479

The floor plan of the second floor (Piano 2°) shows a layout with several rooms and a staircase. At the top is a long 'Veranda'. Below it, on the left, is a room labeled 'C.'. To the right of this room is another room labeled 'B.'. Between the 'C.' room and the 'B.' room is a small area labeled 'Dis.' (Disservizio). Below the 'C.' room is a room labeled 'Rip.'. To the right of the 'Rip.' room is a large room labeled 'C.'. At the bottom left is a 'Balcone' (Balcony) attached to the 'Rip.' room. At the bottom right is another 'Balcone' attached to the large 'C.' room. A staircase is located between the 'Dis.' area and the large 'C.' room.

The floor plan shows a rectangular building layout. At the top is a large open area labeled "Cortile". Below it is a horizontal strip labeled "Veranda". The main living area consists of a "Soggiorno" (living room) with a fireplace, a "Dis." (dining area), a "Cucina" (kitchen), a "W.C." (bathroom), and a "A.C." (bedroom). An "Ingr." (entrance) leads from a lower "Veranda" into the living room. The bottom of the plan shows another "Cortile" area. Stairs are indicated with arrows throughout the plan.

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2023 - Comune di SELARGIUS(I580) - < Foglio 40 - Particella 2929 - Subalterno >
VIA DELLE FERULE n. 26-28 Piano S1-T-1

NORMATIVA URBANISTICA

RISPOSTA AL QUESITO 2. c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Secondo il vigente P.U.C. del Comune di Selargius il fabbricato identificato al FG. 40 mapp. 2929 ricade in zona **C1.5 PdZ Su de "Canelles"** - Comparti interessati da piani attuativi.

Il piano di edilizia economica e popolare di "Su de Canelles" si può sostanzialmente definire "completamente attuato" pur risultando ineditati alcuni lotti, in quanto le aree sono sostanzialmente nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, per averle acquisite mediante stipula di atti pubblici amministrativi per accordo bonario.

Le aree sono poste in zona periferica rispetto al centro di Selargius, ma comunque, a seguito del convenzionamento e completamento delle lottizzazioni contermini attualmente costituiscono un unico agglomerato urbano. Il piano, adottato con delibera del C.C. n. 203 del 30.08.1977, è stato approvato con decreto dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.

1102/U del 31.10.1977, annullato in sede di autotutela e riapprovato in data 14.01.1987 con Decreto Assessoriale n. 60/U.

L'edificazione nel P.d.Z. "Canelles" è regolamentata dalle presenti norme di attuazione che sono da intendersi vincolanti e complementari a quelle del vigente Regolamento Edilizio e Piano Regolatore Generale, approvate con Decreto Assessore Enti Locali Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna n° 71/S.G. del 13.03.1972 e n° 1088/u del 30 luglio 1980 e successive varianti, per le parti non in contrasto e non superate da normative Statali e Regionali intervenute successivamente all'approvazione dello stesso.

Le presenti Norme sono, inoltre, da intendersi in variante alle Norme di Attuazione del P.R.G. e sostitutive delle Norme di Attuazione del P.d.Z. approvato con D.A. n° 1102/u del 31.10.1977, per le parti in contrasto.

Sono da intendersi tassativamente vincolanti e variabili solo in caso di Pubblica Utilità: l'indice di fabbricabilità territorial e la dotazione di spazi pubblici entro i limiti di Legge vigenti.

Nei fabbricati già realizzati sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento igienico conservativo e ristrutturazione previsti dall' art.31 punti a, b, c ed della L. 457/78. Potranno essere eseguiti lavori di sostituzione delle coperture attuali con diversi materiali purché estesi ad almeno un fabbricato isolato o schiera.

La pendenza massima delle coperture sarà pari al 35%.

Le opere di manutenzione o di varianti esterne che modifichino i prospetti dei fabbricati (colori compresi) dovranno essere estese almeno ad ogni singolo gruppo isolato di alloggi (schiera o fabbricati multipiano) e proposte unitariamente dai proprietari interessati.

Nel caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati, questi dovranno essere ricostruiti nel rispetto fedele della tipologia edilizia e fili fissi attuali. Nel caso in cui si intenda ricostruire gli stessi con forma caratteristiche e tipo edilizio diversi da quelli attualmente assentiti e realizzati potrà essere presentata a firma di tutti i proprietari interessati, e comprendente almeno un blocco di schiera o fabbricati multipiano, una proposta di variante tipologica al P .d.Z. che si inserisca armonicamente nel contesto urbanistico esistente.

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere pari a m 10.00 misurati sulla normale alle pareti.

I distacchi delle pareti finestrate dai confini dovranno essere pari a m 5.00 misurati sulla normale alle pareti.



Le distanze delle pareti finestrate dai confini, di cui al punto precedente, potranno essere modificate, nel rispetto del Codice Civile, previo accordo tra le parti, fermo restando la distanza minima di 10.00 m tra pareti finestrate; Le distanze di cui ai punti precedenti devono essere rispettate anche fra pareti finestrate dello stesso corpo di fabbrica. Qualora nello stesso corpo di fabbrica ci siano vani con aperture finestrate a distanze inferiori ai limiti di cui sopra, le stesse aperture sono assentibili qualora il vano sia dotato di altre aperture che garantiscano autonomamente il rapporto aeroilluminante di legge.

Le strutture in aderenza non potranno contenere tubazioni a distanze vietate dal Codice Civile. Non possono essere modificate la destinazione d'uso principale dei fabbricati, nel rispetto delle finalità del piano stesso.

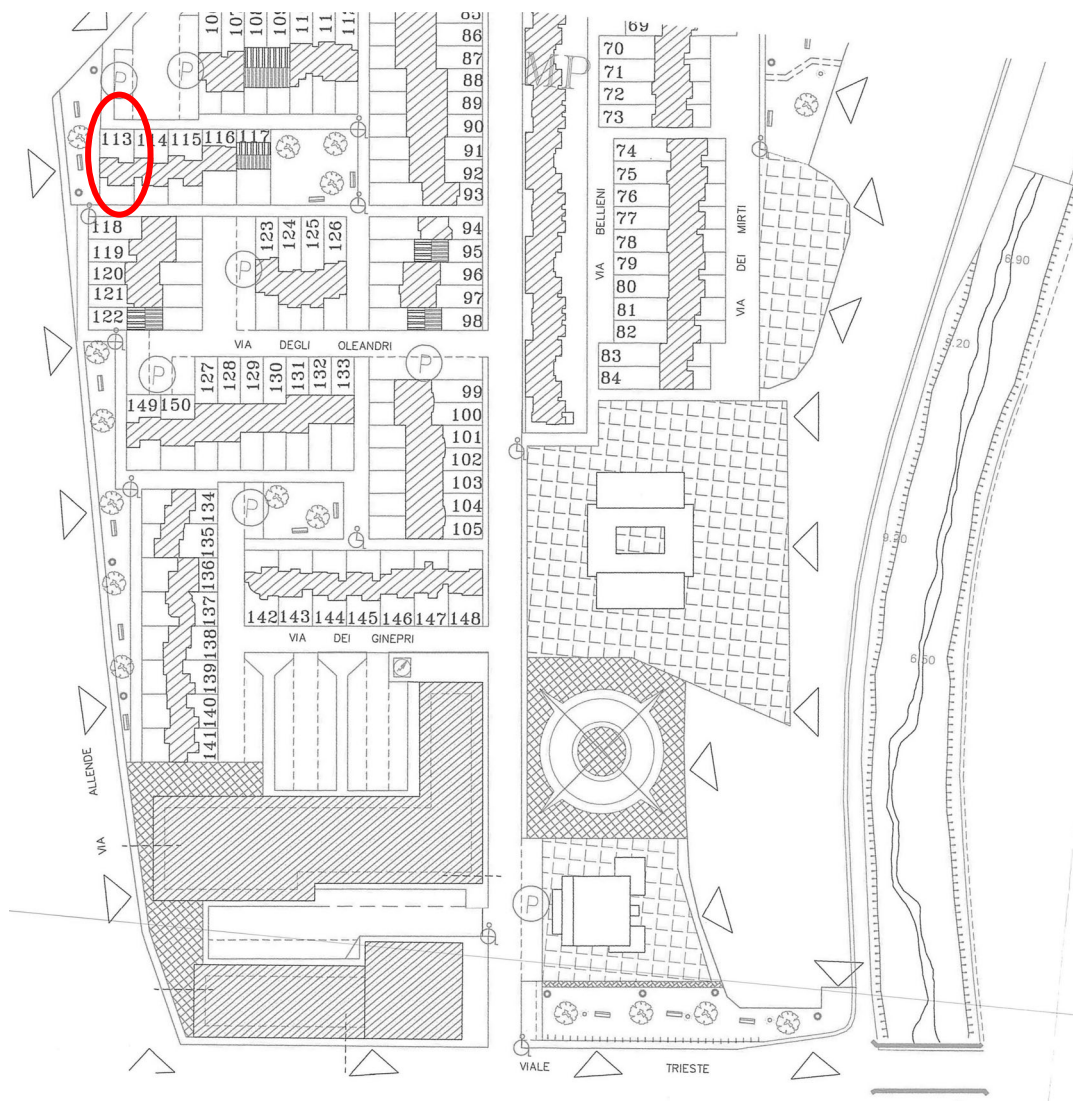
ART. 3 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA "SU DE CANELLES" TIPOLOGIE PER RESIDENZE UNIFAMILIARI (A SCHIERA)

Tipologie per residenze unifamiliari (a schiera).

Per le residenze unifamiliari del tipo a schiera valgono le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria e la superficie dei lotti secondo i dati indicati nella Tav. n 7 "Planovolumetrico stato di fatto e previsione di completamento - Abaco dei lotti";
- superficie massima coperta nei lotti pari a 0.50 mq/mq;
- altezza massima di m. 7.50, relativa a 2 (due) piani abitabili fuori terra, misurata all'estradosso dell'ultimo solaio;
- altezza minima all'imposta, nel caso di piano mansardato, m. 2.70;
- le coperture dovranno essere a tetto inclinato. E' facoltativo ricoprire le falde con manto di tegole, fermo restando che tutte le coperture dello stesso fabbricato (sia in lotto unico che in lotti distinti con fabbricati a schiera) devono essere omogenee;
- l'allineamento dei fabbricati rispetto al filo stradale è indicato nella Tav. n 7 e può essere modificato esclusivamente con la presentazione di una variante estesa all'intera schiera a firma di tutti i proprietari interessati;
- gli spazi a parcheggio privato all'interno dei lotti dovranno essere riservati nella misura minima di 1 mq.11 0 mc. (art. 2 L.122/89);
- le rampe di accesso agli eventuali parcheggi realizzati nei piani seminterrati non potranno avere pendenza superiore al 22%;
- i fabbricati potranno essere realizzati con il piano rialzato ad una quota di calpestio max di m 1.10 rispetto al piano stradale (marciapiede) e comunque non oltre la quota massima dei fabbricati adiacenti (preferibilmente la quota media);
- eventuali riempimenti dei cortili da realizzarsi per il deflusso delle acque o a causa di falde acquifere superficiali non potranno essere superiori a cm. 50 rispetto al piano stradale e comunque con pendenza non superiore al 6%;
- ai fini volumetrici la pendenza delle falde dei solai inclinati non potrà superare il 35%. La pendenza dei tetti dovrà essere adeguata a quella dei fabbricati confinanti e dovrà essere contenuta comunque nel 35 %;
- nei singoli lotti tutti gli spazi non occupati dai fabbricati o dalle aree a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde (la sistemazione prevista dovrà essere rappresentata negli elaborati di progetto);
- non sono ammessi volumi accessori fuori dal corpo di fabbrica principale ma solamente interrate o seminterrate sotto le residenze.





REGOLARITÀ EDILIZIA

RISPOSTA AL QUESITO 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto

del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

I lavori furono realizzati ai sensi della Concessione Edilizia n. 20790 del 01/07/1994, prot. n. 20790/89 – 10623-a/93 e dovevano iniziare in data 01/07/1994 ed ultimati ed il fabbricato reso abitabile o agibile in data 01/07/1996

In data 27/03/1996 è stata fatta richiesta di autorizzazione per un progetto di variante.

Per quanto riguarda il fabbricato in esame sito in via delle Ferule civ. 26/28, distinto in catasto al FG. 40 mapp 2929 è stata rilasciata la concessione per la esecuzione di opera edili in variante n° 6238 del 1997, protocollo n° 6238/96 – 322/97 del 03/07/1997

Dal confronto con lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato di variante emergono le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO

- Generale variazione della destinazione d'uso (oggi infatti destinato ad uso residenziale)
- Realizzazione di un piatto doccia, nello spazio destinato a cavedio.
- Aumento di superficie coperta e di volumetria nella parte antistante la prevista ma non realizzata rampa d'accesso al piano.

PIANO PRIMO

- Chiusura con infisso in legno di parte della veranda lato cortile interno, direttamente collegata alla camera da letto, nella quale si rileva la predisposizione di un servizio igienico (attualmente sola vasca da bagno).

Si precisa che le suddette difformità non possono essere regolarizzate mediante accertamento di doppia conformità e pertanto si dovrà procedere alla loro rimozione con ripristino allo stato dell'ultimo progetto di variante approvato dal Comune di Selargius, con la possibilità di ovviare alla realizzazione della rampa d'accesso al locale interrato, essendo soddisfatto il requisito del parcheggio nello spazio a cortile lato via delle Ferule.

Per gli interventi atti ad eliminare le difformità sopra elencate e procedere quindi alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si stimano costi comprensivi degli onorari dovuti ad un tecnico nella misura pari a circa € 18.000,00 in cifra tonda.

NOTA BENE:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Altezza interna utile al piano seminterrato 2,45 m.

Altezza interna utile al piano terra 2,70 m.

Altezza interna utile al piano primo 2,70 m.

Strutture verticali realizzate in muratura di laterizi murebocco del tipo pesante.

Solai in laterocemento.

Copertura del tipo a tetto.

Pareti esterne intonacate in malta cementizia finite al fratazzo e tinteggiate.

Il fabbricato è dotato di n. 1 vano scala le cui rampe e ballatoi sono realizzati in c.a, con alzate rivestite da lastre di travertino o similare.

Pareti interne intonacate e tinteggiate, soffitti infonacati al fratazzo. Pareti interne dei locali bagno in parte interessate da un rivestimento costituito da piastrelle.

Pavimentazione realizzata con piastrelle in gres o monocottura di vario tipo a seconda degli ambienti.

Serramenti esterni in legno dotati dicassonetto copri rullo e avvolgibili in pvc, complete di vetri singoli.

Porte interne in legno color mogano. La porta d'ingresso è in legno con singola anta.

Bagni completi di sanitari e rubinetteria in buono stato di conservazione.

Impianto idrico incassato nelle murature.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente.

Impianto di riscaldamento del tipo split inverter nel locale ingresso – soggiorno e nella camera da letto matrimoniale più grande.

Termosifoni a parete.

COMPOSIZIONE LOTTO

RISPOSTA AL QUESITO 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

UNICO lotto formato dal seguente bene: - **Bene N° 1** – abitazione di tipo civile - ubicata a SELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, piani S1-pT-P1



TITOLARITÀ

RISPOSTA AL QUESITO 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

STATO DI OCCUPAZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
RISPOSTA AL QUESITO 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

L'immobile risulta occupato dall'Ex Moglie

VINCOLI

RIPOSTA AL QUESITO 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
RIPOSTA AL QUESITO 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

- In relazione ai vincoli lo scrivente ritiene opportuno precisare che nel caso in esame, l'area su cui insiste il fabbricato è pervenuta all'esecutato Sig. Pibiri Ciro in diritto di superficie.

Al momento, con determinazione del Direttore dell'Area 6 - Urbanistica n. 83 del 1999 sono stati determinati i congruaggi di assegnazione delle aree nei Piani di Zona, quello per il lotto in questione (Lotto n.113 del PdZ "Canelles") è stato pagato ma non è mai stato stipulato l'atto per il cambio di regime giuridico. Qualora si stipulasse l'atto ai sensi della L. 448/98, con la cessione del diritto di proprietà sull'area i vincoli si dovrebbero considerare naturalmente decaduti in quanto sono già trascorsi 30 anni dal primo trasferimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RIPOSTA AL QUESITO 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

RISPOSTA AL QUESITO 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto **UNICO** così costituito:

- Abitazione di tipo civile - ubicata a Selargius(CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, piani S1-PT-P1

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

- Rilevate caratteristiche generali dell'unità immobiliare in Selargius – Via delle Ferule 26/28 ovvero ubicazione, tipologia del fabbricato, consistenza e stato di conservazione, al fine di procedere alla stima del suo più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato assumendo utili informazioni in ordine ai prezzi medi di vendita riguardanti immobili ubicati nella zona che interessa (o simile) e paragonabili per caratteristiche generali a quello in esame.
- A seguito di dette indagini i prezzi medi di mercato per villini o case a schiera (in buono stato di conservazione) nella zona denominata "Canelles" in Selargius, risultano mediamente compresi tra un MIN. di €/mq. 1250,00 ed un MAX di €/mq. 1600,00.
- Lo scrivente ritiene pertanto di poter procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame sulla base di un valore unitario, riferito alla superficie convenzionale, pari a €/mq. 1.400,00 in cifra tonda.



- Per cui si avrà:
- **€/mq. 1400,00 x mq. 162,38 = € 227.332,00**
- Detratti onorari e oneri per gli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate e già stimati in € 18.000,00 si ha un valore venale attuale del fabbricato in esame pari a € 209.000,00 in cifra tonda.

NOTA BENE:

- Il valore di mercato che si ottiene dell'appartamento ad uso abitazione, sito in Selargius via delle Ferule civ. 26/28 – in Catasto al Fg. 40 mapp. 2929, andrà decurtato di una percentuale pari al **10%** per *“assenza di garanzia per vizi del bene venduto”*.
- Per cui si ha: € 209.000,00 – (209.000,00 x 10%) =
€ 188.000,00 (euro centodiecimila/00) in cifra tonda.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meloni Mauro

DOCUMENTI ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetria stato dei luoghi
- Accesso agli atti Comune di Selargius
- Ispezioni telematiche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – abitazione di tipo civile - ubicata a sELARGIUS (CA) - Via DELLE FERULE, 26/28, piani S1-pT-P1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - UBICATA A SELARGIUS (CA) - VIA DELLE
FERULE, 26/28, PIANI S1-PT-P1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**



PIANO SEMINTERRATO



VANO SCALA



SALA



SALA - CAMINO



BAGNO-SEMITERRATO



BAGNO



PIATTO DOCCIA REALIZZATO NEL CAVEDIO





VISTA SU ANGOLO COTTURA



INGRESSO – BAGNO



VISTA SU SALA SEMINTERRATO

PIANO TERRA



INGRESSO – SOGGIORNO



VISTA DAL SOGGIORNO



INGRESSO CUCINA





VISTA SUL SOGGIORNO



CUCINA



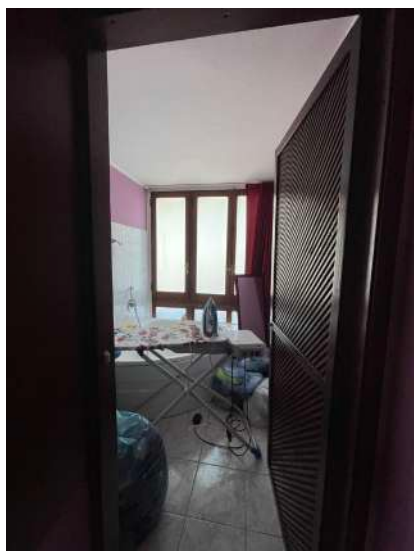
CUCINA



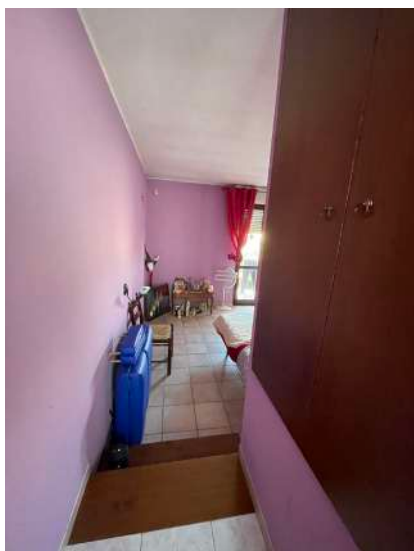
CUCINA - VISTA SUL SOGGIORNO



PIANO PRIMO



RIPOSTIGLIO VANO CAMERA



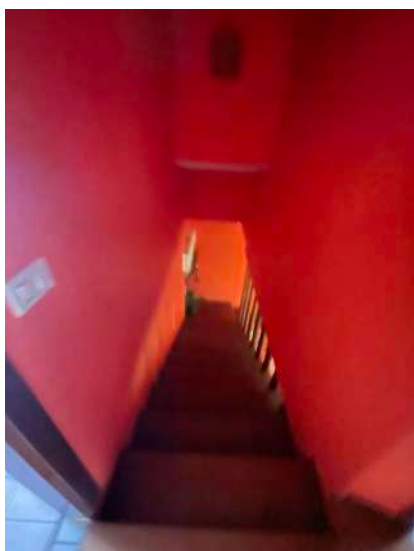
CAMERA MATRIMONIALE



CAMERA SINGOLA



DISIMPEGNO PIANO PRIMO



VANO SCALA PIANO PRIMO



BAGNO AL PIANO PRIMO





CAMERA MATRIMONIALE

CORTILI E VERANDE



CORTILE RETROSTANTE



VERANDA RETROSTANTE



PROSPETTO INTERNO





PROSPETTO DA VIA DELLE FERULE



VANO SCALA INGRESSO CANTINA



CORTILE FRONTE VIA DELLE FERULE



PROSPETTO DA VIA DELLE FERULE



PROSPETTO LATERALE



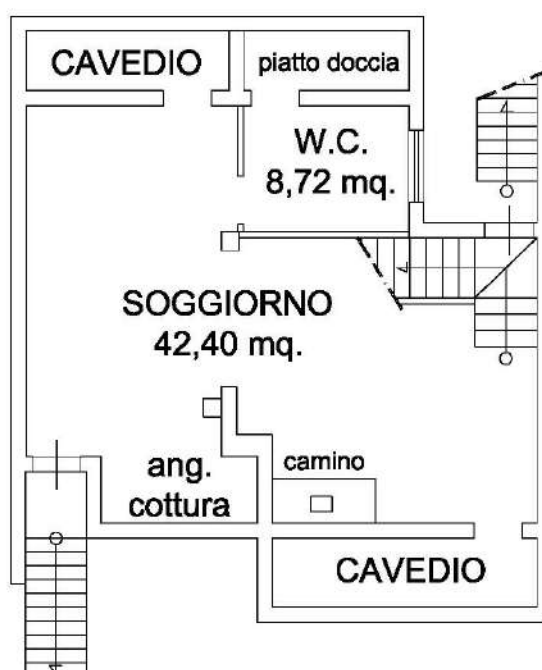
VISTA DA STRADELLO RETROSTANTE



PIANTA STATO DEI LUOGHI

PIANTA STATO DEI LUOGHI

PIANO SEMINTERRATO



VIA DELLE FERULE

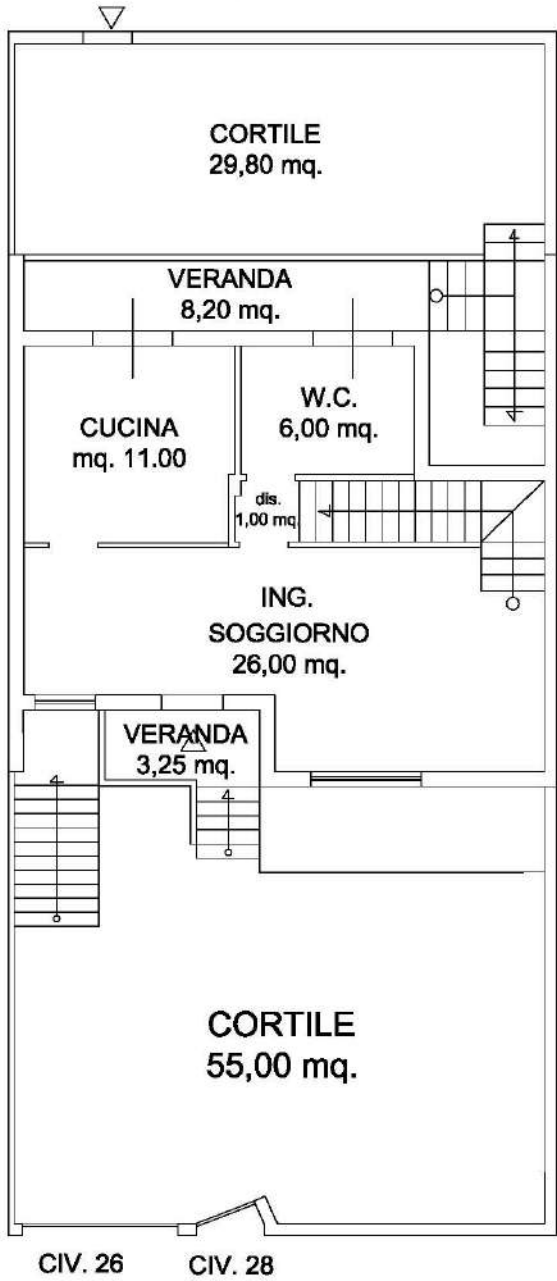
1:100



PIANTA STATO DEI LUOGHI

PIANO TERRA

stradello di collegamento della lotizzazione

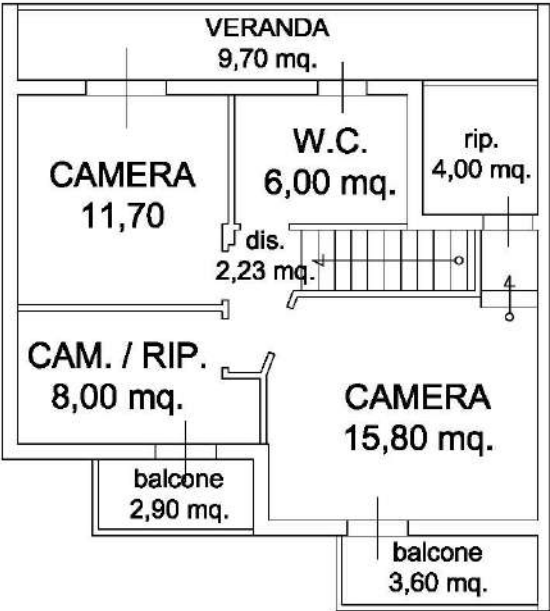


VIA DELLE FERULE

1:100

PIANTA STATO DEI LUOGHI

PIANO PRIMO



VIA DELLE FERULE

1:100



COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

Pratica N. 20790 Anno 1993

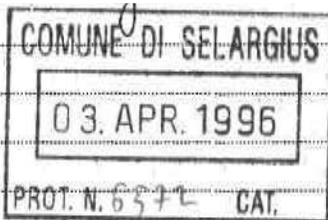


CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Prot. n. 20790/89-10623-2/93-

IL SINDACO

Vista la domanda in data 19-09-1989 prot. n. 20790 presentata da



Reg. n. 2130/93
Esatto per diritti Sogr.
L. 30'00

con la quale viene chiesta la concessione per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione

sull'area distinta in Catasto del Comune - al foglio n. 40- particella n. 119/c-120/h- della superficie complessiva di mq. post. in Selargius via PIANO DI ZONA "SUDE CANELLES" lotto N° 113

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. 9391 in data 24-12-1989;

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. in data

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 ago-sto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il parere n. 864 della Commissione Edilizia espresso in seduta del 04-12-1989;

Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data

Visto la relazione del progettista ai sensi della L. 13/89

preso atto che il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data

DISPONE

Art. 1 - Oggetto della concessione

al Sig.

è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione

secondo il progetto costituito di n. UNA tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

A) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Assolto con convenzione in data 13-11-1992

B) Contributo per il rilascio della concessione commisurato al costo di costruzione.

Come al punto A —

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive;

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione;

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

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o Ditte) esecutrici dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 01-07-1994 ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 01-07-1996

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ELETTRICI ED ELETTRONICI
E OBBLIGO AL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI E DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA L.R. 20.5.1989 n. 17

Visti

Selargius

addi

1 LUG. 1993



IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addi

Il Concessionario

COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

Pratica N.

20490

Anno

1993

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Prot. n. 20490/89-10623-2/93-

IL SINDACO

Vista la domanda in data

19-09-1989

prot. n.

20490

presentata da

concessione per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, con la quale viene chiesta la

sull'area distinta in Catasto del Comune - al foglio n. 40- particella

n. 119/c-120/h- della superficie complessiva di mq. post.

in Selargius Via PIANO DI ZONA "SUDE CANELLES" lotto N° 113

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. 9391 in data 27-12-1989;

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. in data;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 ago-sto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il parere n. 864 della Commissione Edilizia espresso in seduta del 07-12-1989;

Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data

Visto la relazione del progettista ai sensi della L. 13/89

preso atto che il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di

costruzione di un fabbricato per civile abitazione

A) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

*Assolto con convenzione in data 13-11-1992
repertorio
registrato*

B) Contributo per il rilascio della concessione commisurato al costo di costruzione.

Come al punto A -

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive;

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione;

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

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o Ditte) esecutrici dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 01-07-1994 ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 01-07-1996.

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

ZIONI DI CUI ALLA L.R. 20.5.1969 n. 17

addi

Selargius 01-07-1993



IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Il Concessionario



9/2
AT



Al Sig. Sindaco del Comune di

SELARGIUS

Il sottoscritto

- assegnatario del lotto contraddistinto con il n. 113 nel Piano di Zona denominato "Su de Canelles", chiede la approvazione, ai sensi di legge e del vigente regolamento comunale, dell'allegato progetto per la costruzione di un alloggio unifamiliare a schiera da edificarsi nel lotto citato.

Progettista è il Geom. Salvatore Siddi, residente in Selargius nella via Lisbona, 14/16, che sarà anche Direttore dei Lavori.

Con osservanza.

Selargius, 19.09.1989

D I C H I A R A Z I O N E

Il sottoscritto Geom. _____ iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n. 1199, dichiara di accettare l'incarico per la Direzione dei lavori di cui sopra.

In fede

Selargius, 19.09.1989

COMUNE DI SELARGIUS

servizio di cassa e tesoreria gestito dalla
CARIPLO
CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.p.A.

n. quietanza

2130

cod. ente 8698 data 17 esercizio 93 capitolo art. let. res./comp. n. reverse

ricevuta del versamento di L. TRENTAMILA

eseguito da

per

Anna Maria

- importo del versamento
- importo del bollo
- totale

L.	30.000
L.	
L.	30.000

Mod. 2007 A - II Ed. 1992 - (carta Gnocchi Copy)

(marca da bollo)

IL SINDACO

IL TESORIERE

CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.p.A.

Allegato alla concessione edilizia

n. 20490 del 21 lug 1993

COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI



PROGETTO: per la costruzione di una casa a schiera per civile abitazione da erigersi nel Piano di Zona denominato "Su de Canellas" - lotte n. 113.

Committente: Sig.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1 lug. 1993

IL SINDACO
[Signature]



IL PROGETTISTA
(Geom. Salvatore Rida)

[Signature]

Progetto per la realizzazione di una casa per civile abitazione nel Comune di Selargius - Piano di Zona "Su de Canelles".

RELAZIONE TECNICA

- generalità

La costruzione di cui è oggetto la presente relazione è una casa per civile abitazione da erigersi nel Piano di Zona "Su de Canelles" nel lotto contraddistinto con il n. 113 avente la superficie di mq. 180,00 e catastalmente individuato al Foglio 40 con i mappali 119c e 120h.

- fondazioni e struttura

Trattandosi di una costruzione con struttura portante in muratura di laterizi murabiscio del tipo pesante, le fondazioni saranno del tipo continuo gettate in trincee e costituite da calcestruzzo compatto debolmente armato.

I solai saranno in laterocemento dello spessore di cm. 16+4 di caldana.

- abitabilità

La costruzione si articola su tre livelli.

a) Il piano cantinato, a quota - 2,00, comprende il garage - cui si accede a mezzo di una rampa con pendenza del 20% - un locale cantina ed un lavatoio.

b) il piano terra, a quota + 0,70, comprende ingresso-soggiorno, cucina con angolo cottura, servizio igienico, disimpegno e due verande.

c) il piano primo, a quota + 3,60, comprende tre camere da letto, bagno, disimpegno e quattro verande.

Il collegamento tra i piani è garantito da una scala interna da realizzarsi in cemento armato. Altra scala, sita all'esterno, collega il giardino posteriore con il piano cantinato.

La copertura del fabbricato è a tetto.

- rifiniture

Internamente le pareti saranno ad intonaco liscio mentre i soffitti saranno ad intonaco fratturato fino. Le pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici saranno rivestite con piastrelle smaltate fino all'altezza di m. 2,40. I pavimenti saranno in piastrelle di monocottura. I serramenti esterni saranno in legno Fino di Svezia sia per quanto concerne le finestre che le persiane. Le porte interne saranno del tipo tamburato con rivestimenti in compensato di essenze dure. Le tinteggiature saranno realizzate con tempere lavabili sulle pareti e con tempere normali sui soffitti.

Esternamente sarà realizzato un intonaco ruvido e una tinteggiatura con delle tonalità molto tenui. Il tetto sarà ricoperto con manto di tegole laterizie tipo "coppi".

E' prevista la realizzazione di impianto fognario per acque usate e materie nere con collegamento al collettore stradale. Il fabbricato sarà inoltre dotato di impianto idrico, di impianto elettrico e di impianto telefonico realizzati sotto traccia.

Della superficie non occupata dalla costruzione, una parte verrà destinata alla rampa che consente di accedere all'area di parcheggio posta nel piano cantinato; mentre la parte restante sarà sistemata e mantenuta a giardino.

Le recinzioni saranno del tipo cieco lungo il confine dei lotti limitrofi mentre saranno a giorno lungo gli affacci su area pubblica. La loro altezza massima non sarà comunque superiore a m. 2,20.

PRINCIPALI DATI TECNICI

= Superficie del lotto	mq. 180,00
= Superficie coperta massima	mq. 55,95
= Altezza massima	m. 5,95
= Altezza volumetrica	m. 4,70
= Volume conseguito	m. 318,55

Solargius, 17.09.1989

IL PROGETTISTA



Allegato alla concessione edilizia
n. 20490 del 11.10.1993

COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO: PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASA A SCHIERA DA ERIGERE NEL
PIANO DI ZONA "SU DE CANELLES".

CONCESSIONARIO:



RELAZIONE

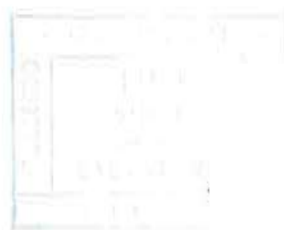
circa l'adattabilità dell'abitazione alle norme della
Legge n. 13 del 09.01.1989.

1 LUG. 1993



IL SINDACO

A handwritten signature in blue ink, likely of the Mayor, written over the "IL SINDACO" stamp.



Selargius, li 15.01.1993.-

RELAZIONE

La nuova abitazione di cui trattasi è stata progettata nel rispetto della normativa di cui alla Legge n. 13/1989.

Le parti strutturali, gli impianti comuni e tecnologici, gli spazi di passaggio, i serramenti interni ed esterni, ecc., ove non già rispondenti ai requisiti della legge non impediscono la adattabilità all'uso dell'abitazione stessa da parte di persone con ridotte capacità motorie.

L'adattabilità si ottiene, a costi contenuti, apportando le seguenti modifiche ed installazioni:

- 1) - installazione di piattaforma servoscala a motore:
 - a) - nelle rampe delle scale di accesso dal giardino alle verande del piano rialzato ed al seminterrato;
 - b) - nelle rampe della scala interna all'abitazione;
- 2) - eliminazione del **bidet**, nei servizi igienici, con sostituzione del vaso con altro che ha duplice funzione di **vaso/bidet**. In tal modo, la distanza fra i sanitari consente di ottenere gli spazi di manovra indicati nella normativa;
- 3) - modifica dei parapetti dei balconi e delle verande, aventi altezza complessiva di cm. 100, con abbassamento della parete cieca all'altezza di cm. 60 ed apposizione di sovrastante ringhiera a graticcio, avente interasse degli elementi metallici non superiore ai cm. 10.

COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGETTO: DI NUOVA COSTRUZIONE
DI CASA A SCHIERA NEL LOTTO N° 113
DEL PIANO DI ZONA "SU DE CAVELLES".
ASSEGNATARIO:

TAVOLA

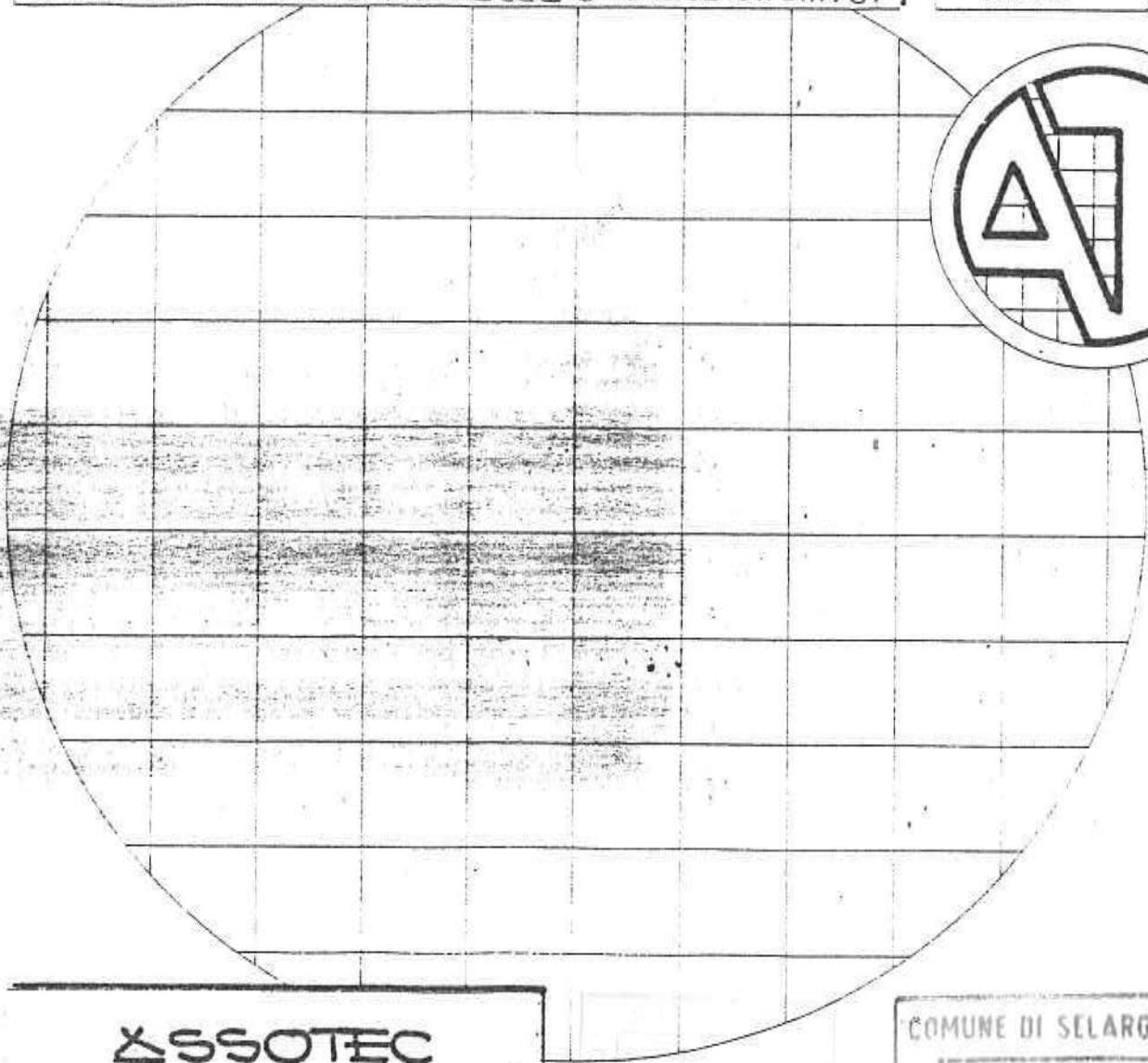
UNICA

DATA

ELABORATI GRAFICI CON ADEGUAMENTO ALLE DISPO-
SIZIONI PRESCRITTE DALLA LEGGE N° 13 DEL 09.01.1989

SCALA

1:100



ASSOTEC

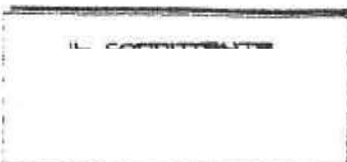
COMUNE DI SELARGIUS

20. MAG 1993

PROT. N. 10683 CAT.

IL CAPOFILA

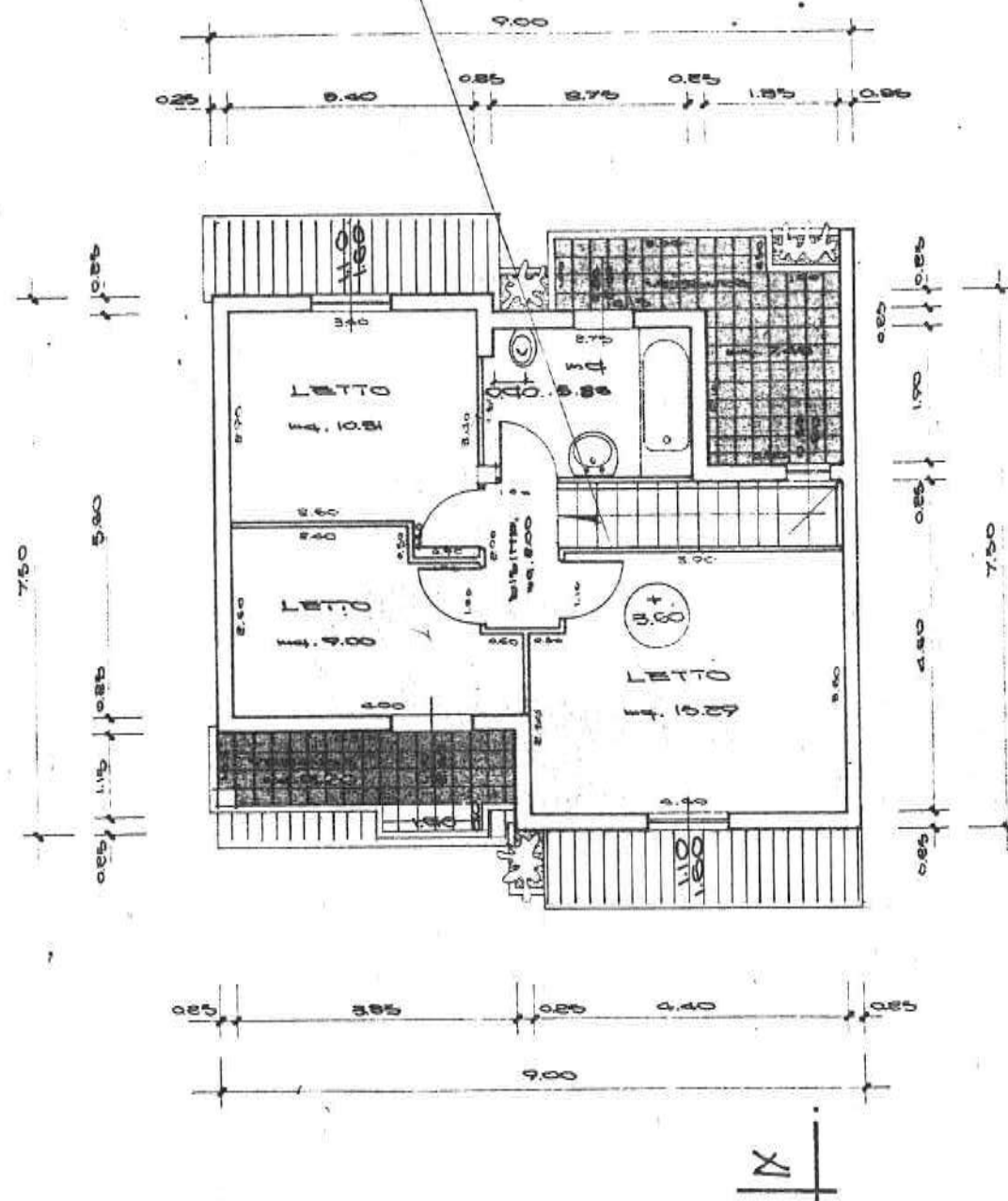
IL PROGETTISTA





1:100

PIATTAFORMA SERVOCALZ E
MOTORE CON PEDANA ELEVABILE
PER IL TRASPORTO DI UN DISABILE
SU SEDILI A RUOTE.

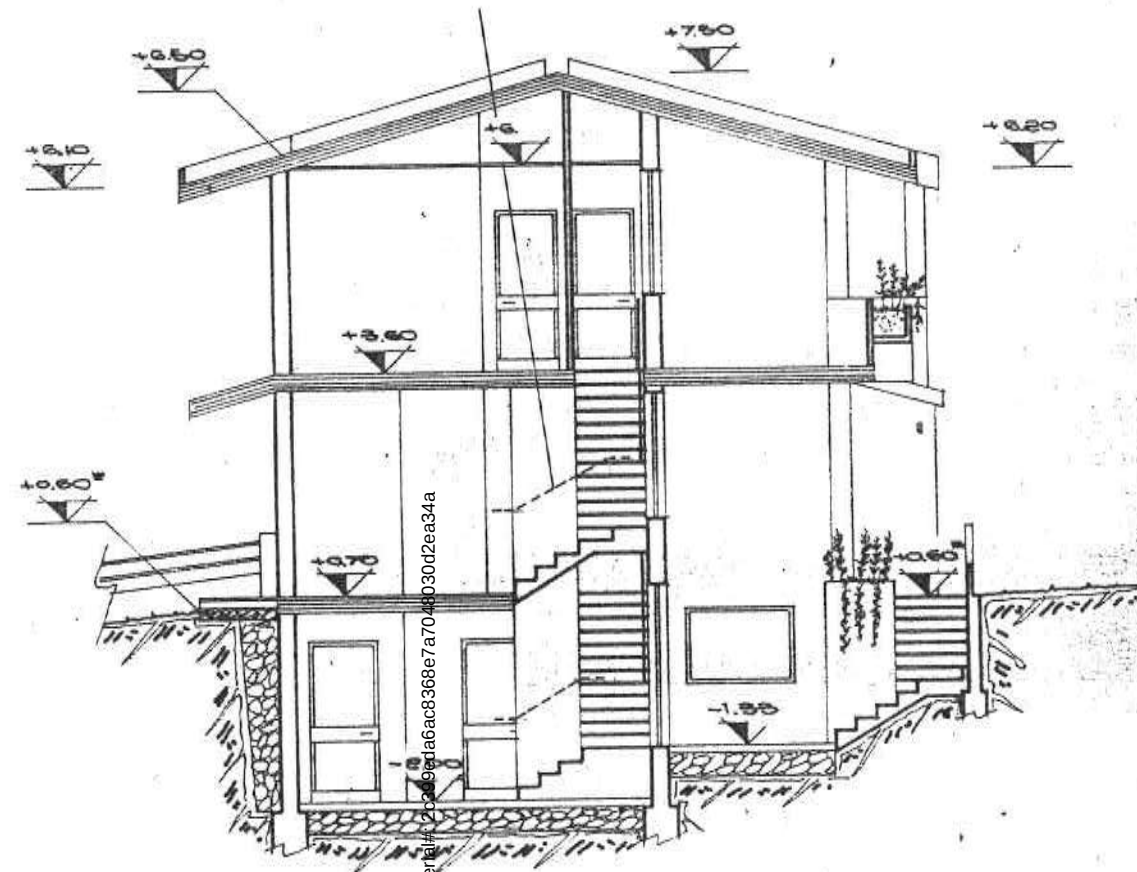


PIANTA PIANO PRIMO

1:100

* QUOTA DIFFERENZA QUOTA ± 0.00 MARCIAPIEDE
 PROSPICIENTE INGRESSO LOTTO -

BIUNO PER AGGIUNTO DI PIATTAFORMA
SERVOCALZ E MOTORE CON PEDANA
ELEVABILE PER IL TRASPORTO DI UN
DISABILE SU SEDILI A RUOTE.



SEZIONE 2-2 1:100

Per quanto non espressamente indicato nella presente relazione, si dichiara che il progetto prevede la realizzazione delle opere in modo da rispettare tutte le ulteriori prescrizioni di legge.

Si allega alla presente un elaborato grafico che illustra gli interventi che si prevede di realizzare per l'adattabilità dell'abitazione.

Al Signor Sindaco del Comune di

S E L A R G I U S

Oggetto: Documentazione integrativa inerente la pratica edilizia a nome di

In allegato si trasmette, in triplice copia, la sotto elencata documentazione integrativa:

- relazione ed elaborato grafico relativi all'adattabilità dell'edificio alle norme della Legge n. 13 del 09.01.1989.

Con osservanza.

IL PROGETTISTA

Selargius, 15.01.1993.-



COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

PRATICA EDILIZIA N. 20790

ANNO 1993

RILASCIO DI CONCESSIONE PER ATTIVITA' URBANISTICA O EDILIZIA

IL SINDACO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 8, della legge 6 agosto 1967, n. 765, che sostituisce l'art. 31 della vigente « Legge Urbanistica »;

RENDE NOTO

che è stata rilasciata concessione n. 20790 in data 1993

al nome di

per (1) la costruzione di un fabbricato civile

in Selargius. PIANO DI ZONA "SU DE CAVELLES" lotto 113

mappale n. VARI foglio n. 40 da destinare a civile abitazione

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio comunale, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa.

li 1993

Visto: IL CAPO UFFICIO TECNICO

(1) Indicazione delle opere.



IL SINDACO

[Handwritten signature of the Mayor]

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal

al

li

IL MESSO COMUNALE

Alf. Brun
01/04/96



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SELARGIUS

Il sottoscritto

in
qualità di assegnatario di un'area sita nel Piano di
Zona "Su de Cannelles" e distinta in catasto al F° 40
mappali 119c e 120h, chiede alla S.V. che gli venga
concessa l'autorizzazione alle varianti da apportare
alla casa realizzata nel suddetto lotto in virtù
della concessione edilizia n° 20790/93.

Si allegano:

- tre copie del progetto di variante in tavola unica
redatto dal Geom. LILLIU Giampiero con studio tecnico
in Selargius nella Via Dante n°17, C.F.: LLL GPR 49R21
B745E che assumerà anche la direzione dei lavori;
- relazione tecnica e sanitaria.

Selargius, li 27.03.96





CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.p.A.
Sede legale: 20121 Milano - Via Matteotti 10
Cecchetti postale 111 - 20121 Milano
Numero di Registro Imposte 000.000.000
Codice Fiscale 00000000000
Tribunale di Milano - Reg. Soc. n. 320563
Iscritta all'Albo delle banche e intermediari di
Credito Finanziario (Gruppo Cariplo - Gruppo Carispa)

COMUNE DI SELARGIUS

(DENOMINAZIONE ENTE)

n. quietanza

3291

cod. ente data esercizio capitolo art. let. res./comp. n. reversale

8698 21/11

ricevuta del versamento di L.

SE SSANTADIVA

eseguito da

per DIRITTI DE SEGRETERIA

- importo del versamento
- importo del bollo

L. 60.000

L.

L. 60.000

SALVI I DIRITTI DELL'ENTE

Mod. 2007 A - Ed. 1995 - Bipluma

marca da bollo

IL TESORIERE
CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.p.A.



COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

RILASCIO DI CONCESSIONE PER ATTIVITÀ URBANISTICA O EDILIZIA

SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Visto l'art. 10, comma 8, della L. 765/67; - Visto la L. 10/77; - Visto la L.R. 23/85;
Visto la L. 662/96; - Visto la L. 127/97.

SI RENDE NOTO

che è stata rilasciata concessione n° 6238 in data 03-07-1997

a nome di :

per: La variante ad un fabbricato per civile abitazione, unifamiliare;

Selargius - Piano di Zona "Su de Canelles" lotto n° 113;

su area distinta in catasto al foglio 40 mappali 119/c-120/h;

da destinare a: CIVILE ABITAZIONE;

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio comunale, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa.

Selargius, 03-07-1997



IL CAPO SETTORE

TERMINATO IL SERVIZIO PUBBLICO

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal
al

li

MESSO COMUNALE

prot. 6238
DEL 29.03.96

COMUNE DI SELARGIUS

Allegato alla concessione edilizia
n. 6238 del 3 LUG. 1997



PROVINCIA DI CAGLIARI

P R O G E T T O D I V A R I A N T E

per la costruzione di una casa di civile abitazione
nel Piano di Zona "Su de Canelles" - lotto n°113 in
assegnazione al Signor

SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA
Unità Sanitaria Locale N. 8 - Cagliari

Prot. N. 1269 del 29/01/97
PARERE FAVOREVOLE, ai sensi dello
art. 220 del T.U.L.S. 27 luglio 1934 n. 1265.

Cagliari, 04 FEB. 1997
RESP. SERVIZIO IGIENE PUBBLICA

R E L A Z I O N E T E C N I C A

COMUNE DI SELARGIUS

Visto, si approva in conformità al parere
della Commissione edilizia espresso nella
seduta del 10-10-96

Selargius, 3 LUG. 1997



IL CAPO SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA E INFRASTRUTTURE
[Signature]

Selargius, li 27/03/1996

Il Tecnico:

pibirirel

**RELAZIONE TECNICA
SULLO STATO E DIMENSIONI DELLE OPERE**

UBICAZIONE DELL'AREA

Comune di Selargius - Piano di Zona "Su de Canelles" - lotto n°113
- Foglio 40 mappali 119c e 120h.

Dati Tecnici di progetto

Superficie lotto	mq. 180,00
Superficie coperta seminterrato	mq. 53,66
Superficie coperta piano terra	mq. 56,17
Superficie coperta piano primo	mq. 56,17
Volume edificabile	mc. 320,00
Volume seminterrato	mc. 5,37
Volume piano terra	mc. 162,89
Volume piano primo	mc. 151,66
Volume non residenziale	mc. 5,37
Volume residenziale	mc. 314,55
Volume totale	mc. 319,92

**CONSISTENZA DEL FABBRICATO - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE
E SISTEMAZIONE ESTERNA.**

La casa è stata realizzata nel rispetto della concessione edilizia n° 20790 in data 01/07/1993 e pertanto ha la stessa consistenza, caratteristiche costruttive e sistemazioni indicate e previste nella relazione allegata al progetto principale.

VARIANTI.

Le varianti da apportare rispetto al progetto approvato sono le seguenti :

- 1) - Piano seminterrato : non saranno realizzate le previste bocche di lupo mentre verranno costruiti dei cavedi (vuoti tecnici) per isolare il piano e salvaguardarlo dalla filtrante umidità proveniente dall'esterno e dal sottosuolo. Il tramezzo divisorio tra il garage ed il locale lavatoio sarà spostato di 20 cm. mentre la scala esterna posteriore avrà

rampa di sbarco al balcone adiacente al fabbricato.

- 2) - Piano rialzato : non saranno realizzati i tramezzi divisorii tra la cucina ed il soggiorno in modo da avere un unico ambiente.
- 3) - Piano primo : non sarà realizzato il tramezzo divisorio tra la camera matrimoniale e la cameretta adiacente con leggera modifica alla porta di accesso al vano così costituito. Leggere varianti ai balconi e verande con lo spostamento di fioriere e la sostituzione di parti di balconi con tettoie di tegole. Sarà completata su tutto il piano la controsoffittatura.
- 4) - Dal prospetto posteriore sarà eliminata una risega di 20 cm. tra le murature realizzando così una facciata costituita da un unico piano.

Le opere succitate verranno realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della L. n°13/89.

Infine, sempre ai sensi della legge n°13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, si precisa che le varianti comprese nel progetto di cui alla presente relazione non hanno comportato modifiche all'accessibilità prevista dal progetto principale.

Selargius, 27/03/1996

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI

(Prot. 6238/96 - 322/97).

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Vista la domanda in data 29-03-1996 prot. n° 6238 dal Sig.

LA VARIANTE AD UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, UNIFAMILIARE; a Selargius - Piano di Zona "SU DE CANELLES" - su area distinta in Catasto al Foglio 40 mappali 119/c-120/h, compreso all'interno del Piano di Zona "Su de Canelles" di cui costituiscono il lotto n°113;

Visto il progetto dei lavori e i disegni allegati alla domanda stessa ;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario -(U.S.L. N°8- Servizio Igiene Pubblica)- n°1269 in data 04-02-1997;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i regolamenti Comunali di: Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo delle L. n°1150 del 17-08-1942, e la L. n°765 del 06-08-1967;

Viste le L. n°10/77, L. n°47/85, L.R. n°23/85, L. n°122/89, L. 142/90 e 127/97;

Visto le norme generali per l'igiene del lavoro emanate con D.P.R. n° 303 del 19-03-1956;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso in seduta n°1238 del 10-10-1996;

Visto la **Concessione Edilizia** n°20790 rilasciata in data 01-07-1993 al Sig. **Pibiri** **Ciro** medesimo.

SI DISPONE**Art. 1 - Oggetto della concessione**

A Sig. _____ è concesso alle condizioni apprese indicate e fatti salvi i diritti di terzi, nel rispetto dei Piani Urbanistici vigenti e regolamenti di attuazione, di eseguire i seguenti lavori di :

VARIANTE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, UNIFAMILIARE; secondo il progetto costituito da n° UNA tavola (Unica) e da una relazione tecnica, che si allegano quali parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione

A) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

- //;

B) Contributo per il rilascio della concessione commisurata al costo di costruzione.

- //;

Art. 3 - Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

-i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato.

-che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione;

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

1) Il nome e cognome del concessionario o la indicazione della Pubblica Amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;

3) La Ditta (o Ditte) esecutrice dei lavori;

4) La data ed il numero della presente concessione;

5) La destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della Legge 05-11-1971 n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori;

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi: L. n°319 del 10-05-1976 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; L. n°10 del 09-01-1991 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; L. 615 del 13-07-1966 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; L. n°186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;

Art. 4 - Termini di inizio e di ultimazioni lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 03-07-1998 ed ultimati e resi abitabili o agibili entro il 03-07-2000.

Art. 5 - Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando;

Art. 6 - Prescrizioni speciali

1) L'installazione degli impianti elettrici ed elettronici è soggetta al rispetto degli obblighi e delle prescrizioni di cui alla L.R. n° 17/89 e alla L. n° 46/90;

2) L'installazione degli impianti termici è soggetta al rispetto degli obblighi e delle prescrizioni di cui alla L. 10/91;

3) I materiali provenienti da demolizioni e scavi dovranno essere smaltiti, a norma del D.F.R. n°915 del 10-09-1982, in discarica regolarmente autorizzata. Le ricevute rilasciate dal soggetto smaltitore dovranno essere custodite nel cantiere a disposizione degli enti preposti al controllo;

Selargius 03-07-1997.



IL CAPO SETTORE
Urbanistica-E.dilizia-
Pianificazione Territoriale

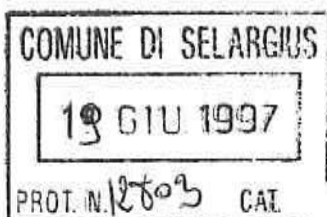
Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì

7 / 7 / 97

Il Concessionario

ML- → Geo. R. Porcu
23.06.97



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SELARGIUS

-----0-----

Il sottoscritto Geometra con studio
tecnico in dichiara
di accettare la Direzione Lavori della variante alla
casa del Sig. lotto n° 113 del P.d.Z.
"Canelles" di cui all'istanza n° 6238 del 29/3/1996.
Selargius, 08/01/1997

Il Tecnico

(Geom.

non può assumere

di recedere senza giusta causa pubblica,
pubblica

26.06.1997

Il Geom.



ML - G

04.08.97



h



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SELARGIUS

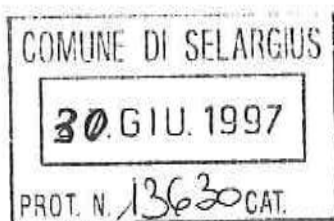
-----O-----

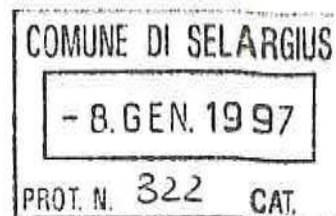
Il sottoscritto Geometra _____ con studio
tecnico in _____
dichiara di accettare la Direzione Lavori della
variante alla casa del Sig. _____ lotto n° 113
del P.d.Z. "Canelles" di cui all'istanza n° 6238 del
29/3/1996.

Selargius, 26/06/1997

Il Tecnico

(Geom. _____)





AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI SELARGIUS

Oggetto: documentazione integrativa relativa alla
domanda di concessione edilizia n°6238
del 29/03/1996.

Il sottoscritto

, in allegato trasmette n°3 copie
del progetto di variante modificato così come da
parere della Commissione Edilizia espresso nella
seduta n°1238 del 10/10/1996.

Selargius, li 08 GEN. 1997

Distinti saluti



8

DICHIARAZIONE

di rinuncia all'incarico di "Direttore dei Lavori" relativamente alla casa per civile abitazione erigenda in Selargius, per conto del Signor

Il sottoscritto _____
e residente a _____ scritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Cagliari con il] _____

DICHIARA

di rinunciare, a far data da oggi, all'incarico di "Direttore dei Lavori", a suo tempo conferitogli dal Signor _____ relativamente ai lavori di costruzione della casa per civile abitazione erigenda, per conto del medesimo, nel Comune di Selargius - Piano di Zona "Su de Canelles" - lotto N. 113, su area distinta nel N.C.T. al Foglio 40, mappali 119 sub. c et 120 sub. h, in forza della concessione edilizia N. 20790 rilasciata in data 1 luglio 1993.

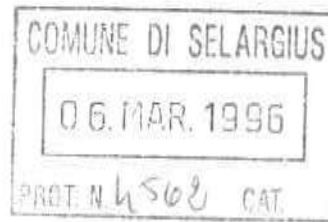
Resa in Selargius addì 21 febbraio 1996.

In fede. _____



07.03.96 *fh*

STUDIO TECNICO



Al Signor Sindaco del Comune di
Selargius

Oggetto: Trasmissione atti.

In allegato si trasmette “**dichiarazione di rinuncia**” all’incarico per la “**Direzione dei Lavori**”, relativa alla casa per civile abitazione erigenda per conto del Signor
, nel lotto N. 113 del Piano di Zona “**Su de Canelles**”.

Con osservanza.

Selargius, li 22.02.1996.-

08/03/96 fl



8

Al Signor Sindaco
del Comune di
SELARGIUS

Oggetto: comunicazione di inizio attività edilizia ai sensi dell'art.19 della L. 7/8/1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni.

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA GIA' RILASCIATA.

Il sottoscritto

titolare della con-

cessione edilizia n° 20790 in data 01/07/1993 per la costruzione di un alloggio in appresso descritto, premesso che:

- è proprio intendimento apportare delle modifiche alla propria casa in corso di costruzione nel piano di zona "Su de Canelles" lotto n°113;
- che sussistono le condizioni previste dal comma 7° dell'art.9 del D.L. 24/01/1996 n°30 relativo alla denuncia di inizio lavori di variante al suddetto fabbricato.

Tutto ciò premesso il sottoscritto comunica che trascorsi i venti giorni previsti dal comma 10 dell'art. 9 del suddetto D.L. darà inizio ai citati lavori di modifica meglio indicati nella relazione corredata di planimetrie a firma del Geometra Giampiero LILLIU, direttore dei lavori.

Selargius, 05/03/1996

Distinti saluti

RELAZIONE TECNICA - OPERE INTERNE

Il sottoscritto Geom. _____, con studio professionale
in _____ iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Cagliari al n° _____, previo sopralluogo nell'
l'unità abitativa a schiera di proprietà del Signor _____
sito in Selargius nel piano di zona "Su de Cannelles", lotto n°113
ed articolata su tre piani (seminterrato, rialzato e primo) oltre
a verande, balconi, cortile posteriore e giardino anteriore,

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti dell'art.9 comma 7° del D.L. 24/01/-
1996 n°30 che i lavori di modifica da eseguirsi internamente ed
esternamente all'unità abitativa di cui sopra sono i seguenti:

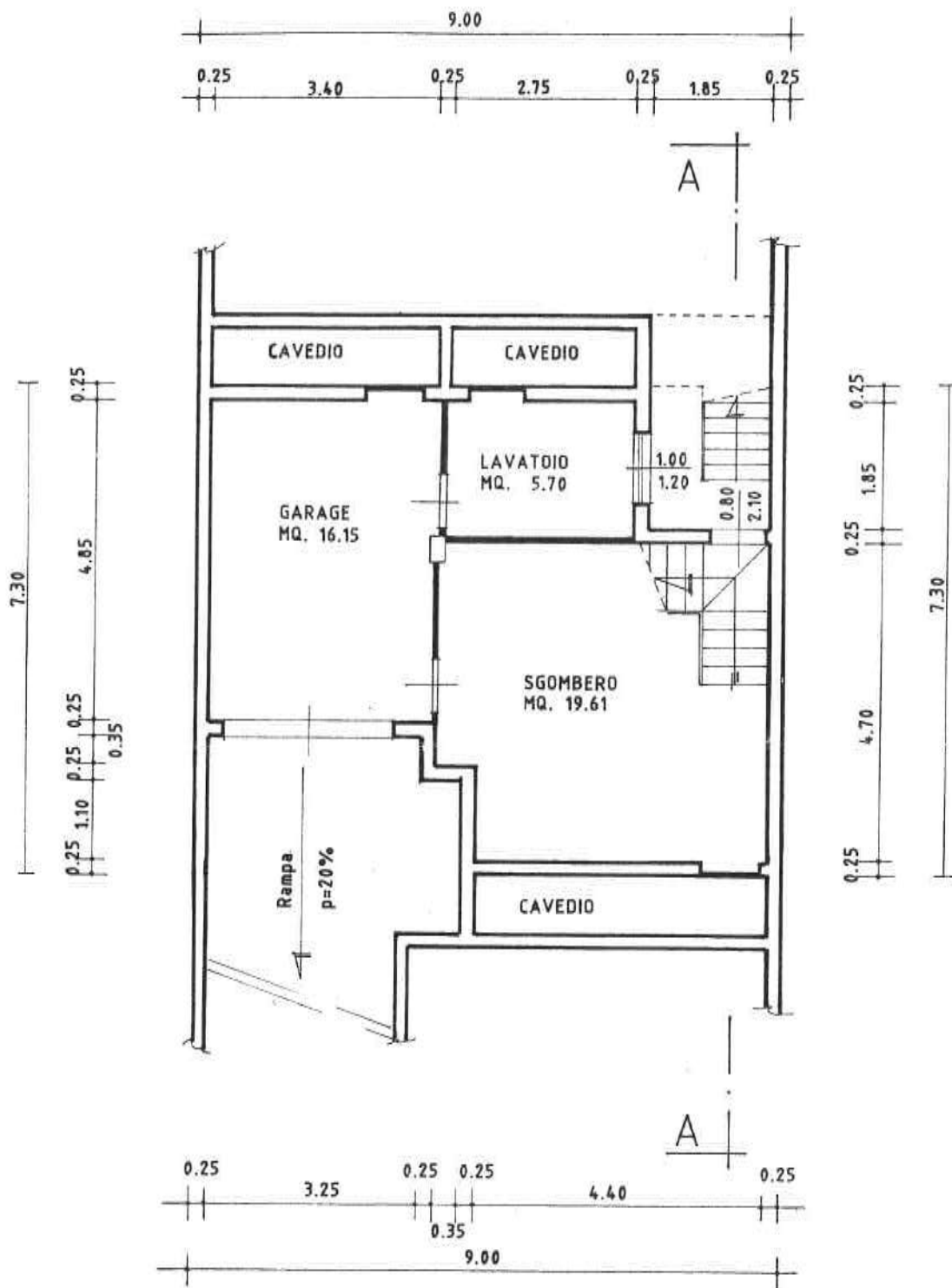
- 1) - Piano seminterrato : non saranno realizzate le previste boc-
che di lupo mentre verranno costruiti dei cavadi (vuoti tec-
nici) per isolare il piano e salvaguardarlo dalla filtrante
umidità proveniente dall'esterno e dal sottosuolo. Il
tramezzo divisorio tra il garage ed il locale lavatoio sarà
spostato di 20 cm. mentre la scala esterna posteriore avrà
la rampa di sbarco al balcone adiacente al fabbricato.
- 2) - Piano rialzato : non saranno realizzati i tramezzi divisori
tra la cucina ed il soggiorno in modo da avere un unico
ambiente.
- 3) - Piano primo : non sarà realizzato il tramezzo divisorio tra
la camera matrimoniale e la cameretta adiacente con leggera
modifica alla porta di accesso al vano così costituito.
Leggere varianti ai balconi e verande con lo spostamento di
fioriere e la sostituzione di parti di balconi con tettoie
di tegole. Sarà completata su tutto il piano la controsol-
fittatura.

Le opere succitate verranno realizzate nel rispetto delle norme
di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e della normativa vi-
gente in materia di superamento delle barriere architettoniche,
ai sensi della L. n.13/89.

Assevera che i lavori sopraelencati non contrastano con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportano sostanziali modifiche della sagoma(sarà eliminata una risega di 20 cm tra le murature del prospetto posteriore), non aumentano il numero delle unità immobiliari e l'aumento della superficie utile e della volumetria sono di quantità pressoché irrilevante e comunque entro i limiti consentiti. Inoltre gli stessi non modificano la destinazione d'uso, non recano pregiudizio alla statica dell'edificio e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal D.A. della L.R. n.47/81, rispecchiano le originarie caratteristiche costruttive. Nel presente intervento non sono previste opere che interessino l'impianto elettrico e di riscaldamento.

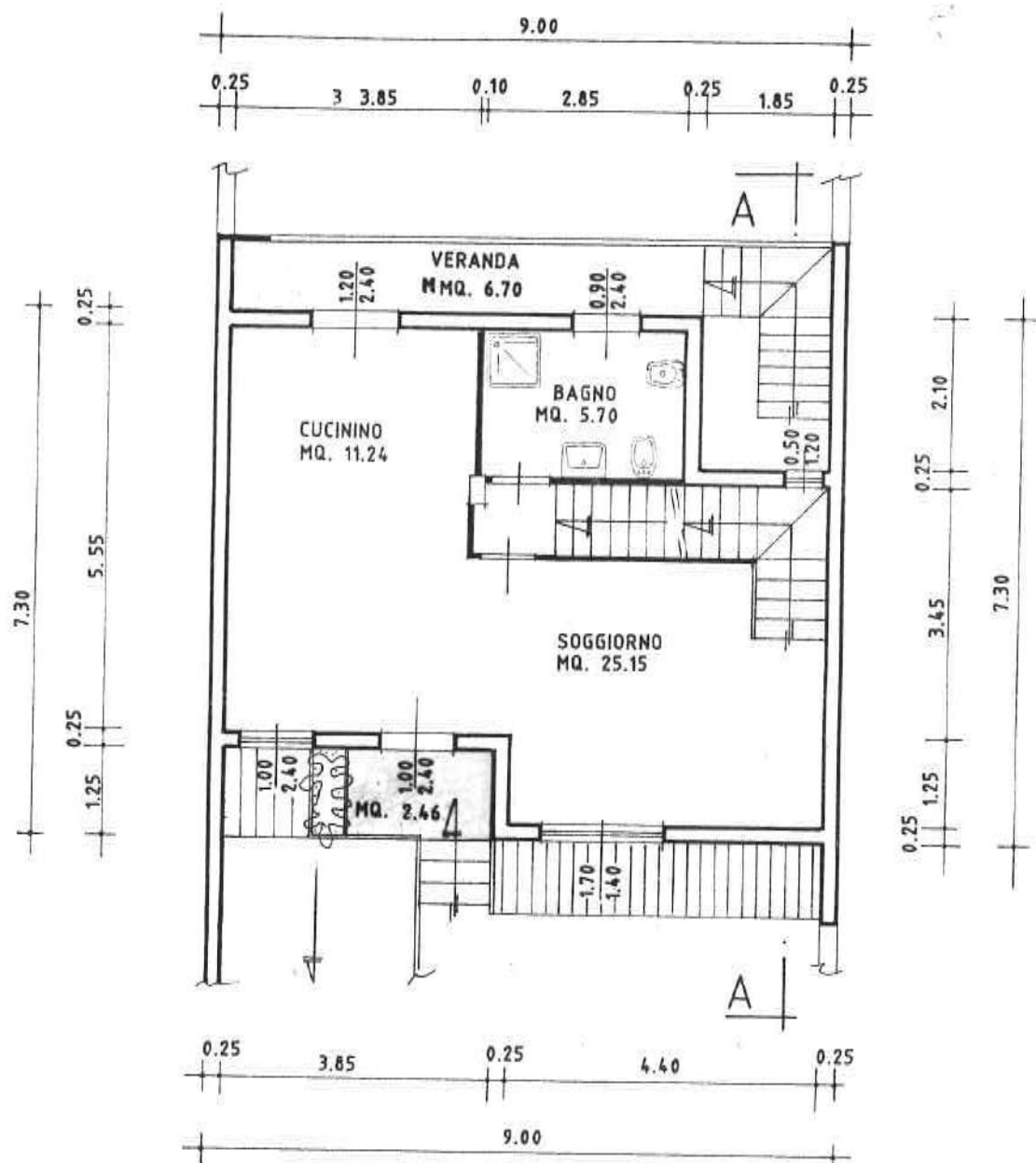
Selargius, li 05/03/1996

Il Tecnico:



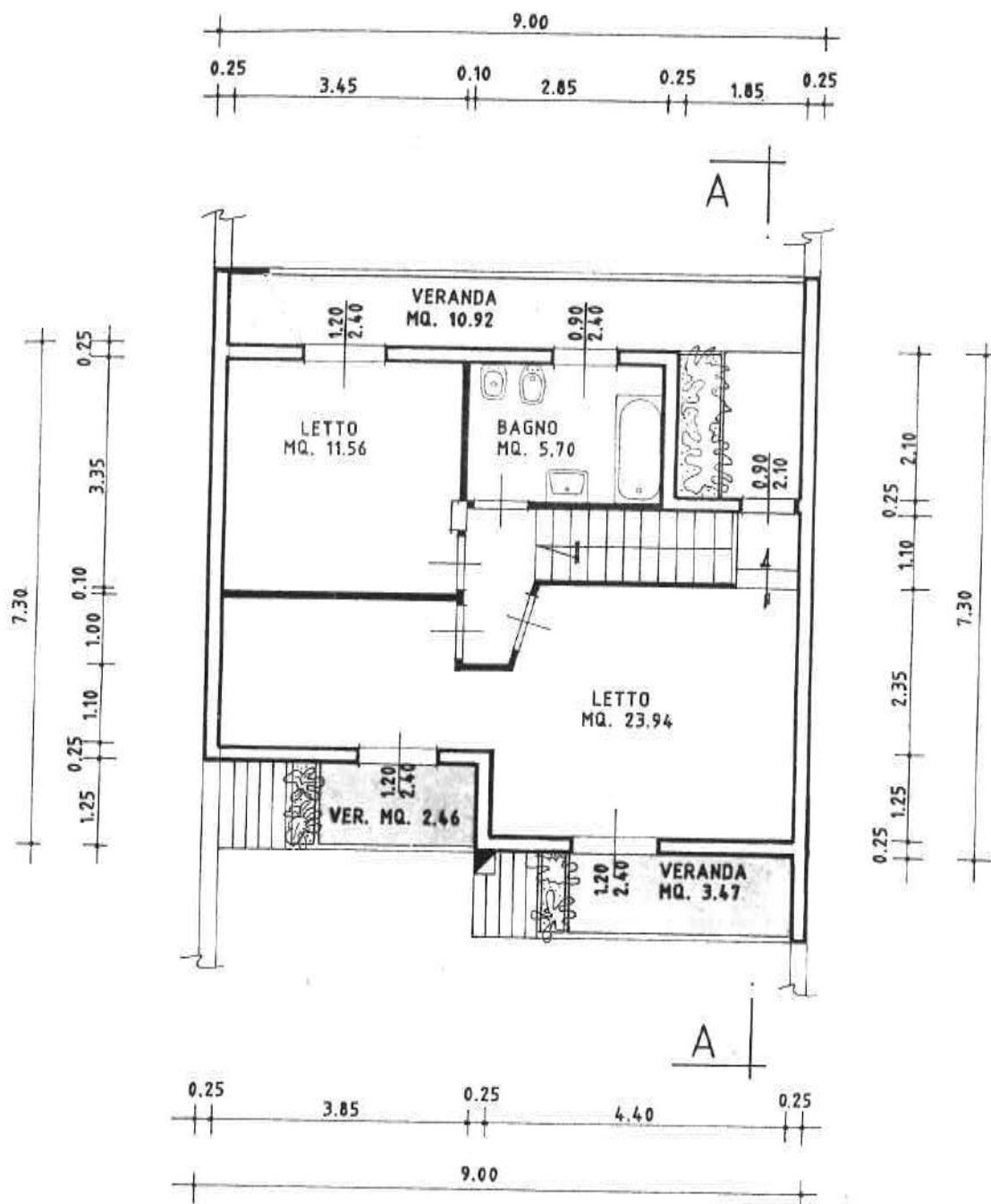
PIANTA PIANO CANTINA
MODIFICATA





PIANTA PIANO TERRA
MODIFICATA

1525
[Signature]



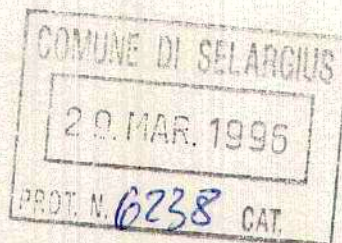
PIANTA PIANO PRIMO

MODIFICATA

Handwritten signature

SOSTITUITO

STT



COMUNE DI SELARGIUS

P. di ZONA "SU DE CANELLES"

TAV.

UNICA

PROGETTO

DI VARIANTE PER LA COSTRUZIONE
DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE
PER CIVILE ABITAZIONE.

LOTTO N°113

DATA:

MARZO 1996

SCALA:

1:100

GEOMETRI

CAGLIARI

PROPRIETARIO:

PROGETTISTA:

COMUNE DI SARGIULU
Visto il rapporto in ordine alla istanza
della Commissione edilizia municipale
relativa del
10-10-96
del 3.11.85 1997
Sargiulu li
SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA
Unità Sanitaria Locali n. 8 Cagliari
PARECHE FURBERO
art. 250 del T.U.L.S. 27 luglio 1934 n. 1505
Cagliari, 10.4.FEB.1997
NELLO SPEDIZIONE PUBBLICA

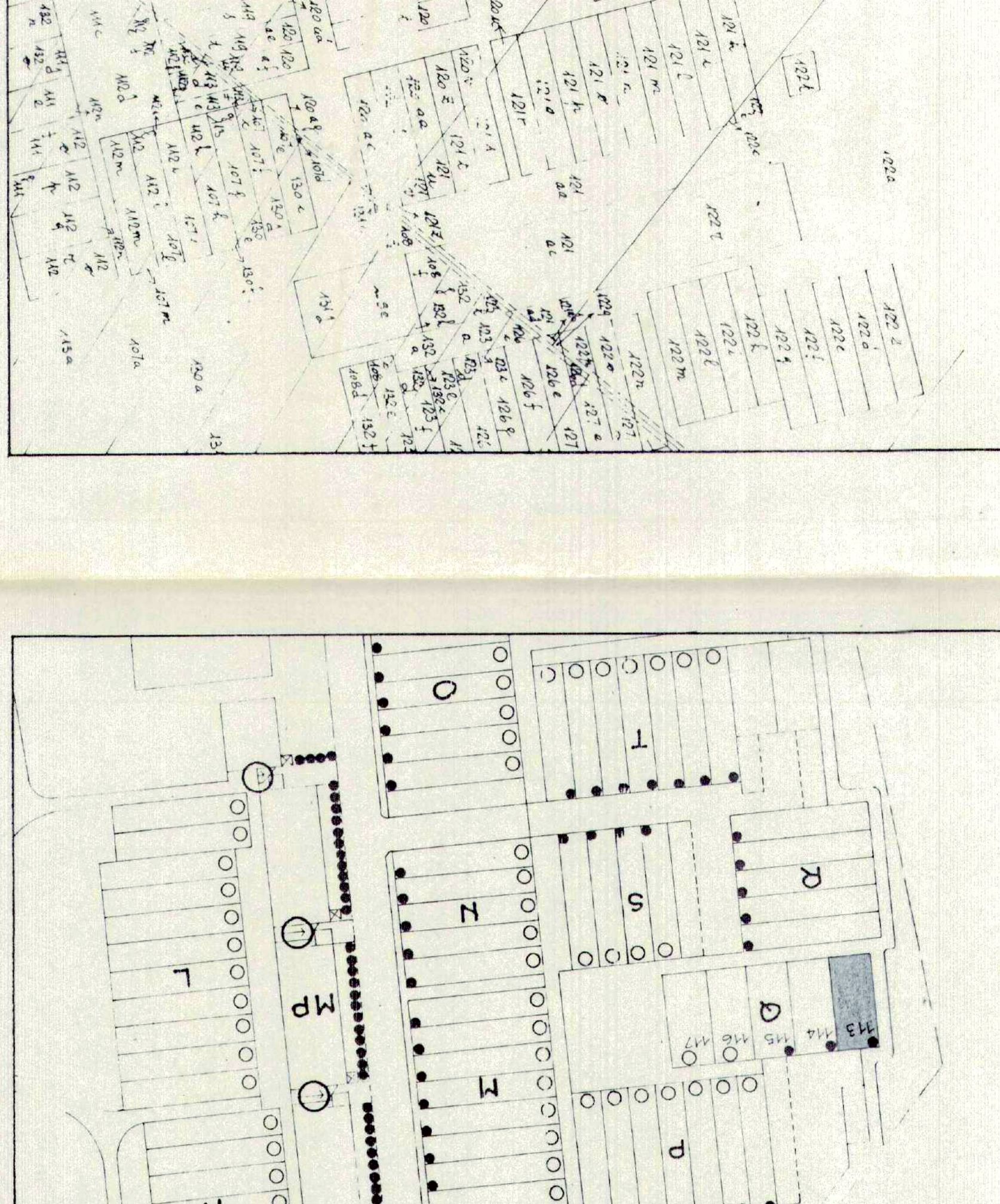


LEZIONE DI SARGIULU - OPERE IN CEMENTO
ARMATO E SOGGETTA ALLA PRESSIONE E NUBOLA
TIVA PREVISTA DALLA LEGGE 5.10.1971 N. 1006
L'ubicazione di impianti termici di
risparmio energetico e uso di produzione
della U.S.L. n. 4 Cagliari è stata
preveduta di cui alla Legge 40/84

COMUNE DI SARGIULU
8 GEN 1997
PLOT N. 32-2 CIT.

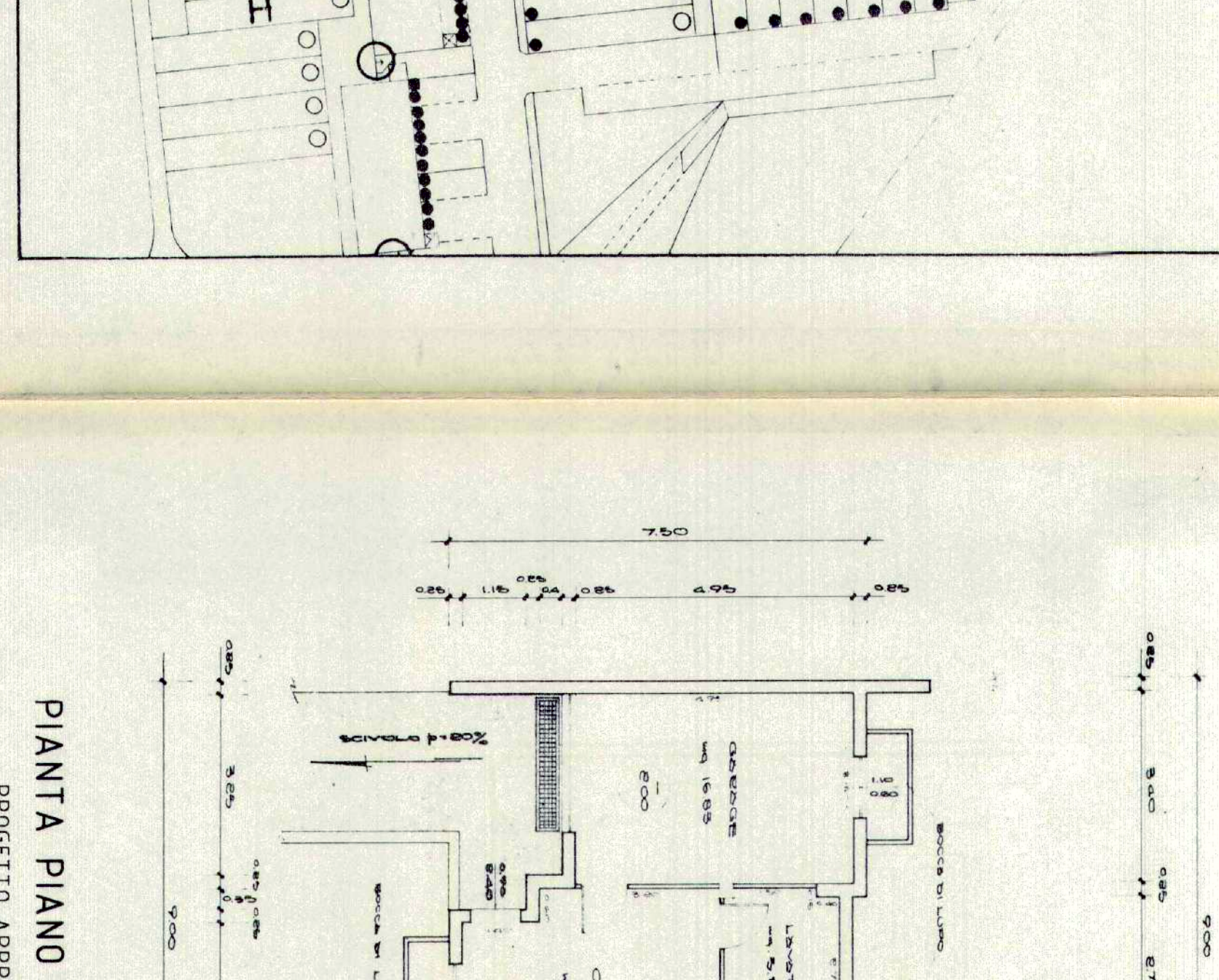
COMUNE DI SARGIULU P. di ZONA "SU DE CAGLIES"
PROGETTO
DI VARIANTE PER LA COSTRUZIONE
UNICA DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE
PER CIVILE ABITAZIONE
PROGETTISTA
TAV.
LOTTO N°13
DATA
NOVEMBRE 1996
SCALA
1:100
PROPRIETARIO

FOGLIO 40 SC. 1:1000

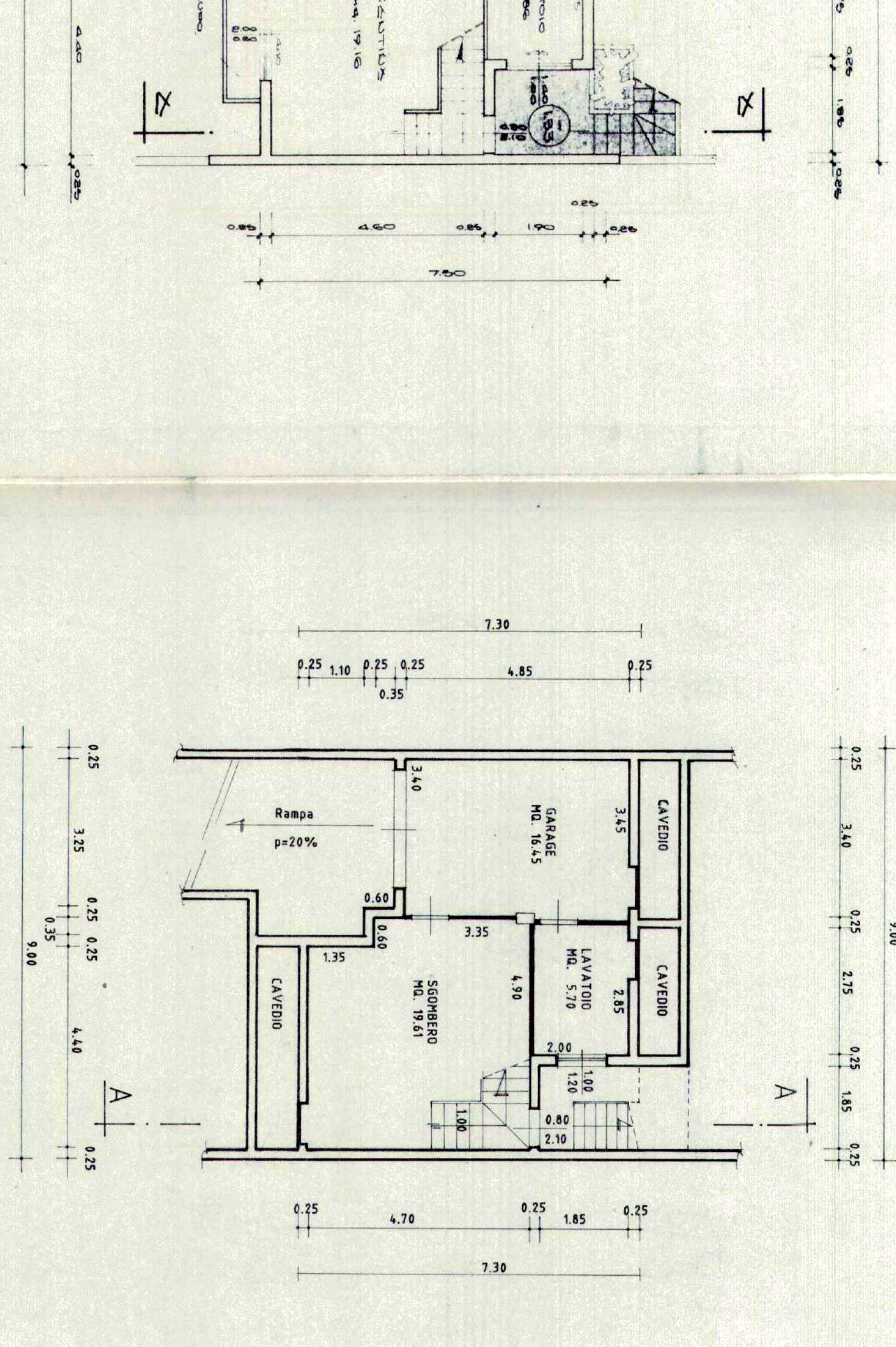


PLANIMETRIA GENERALE

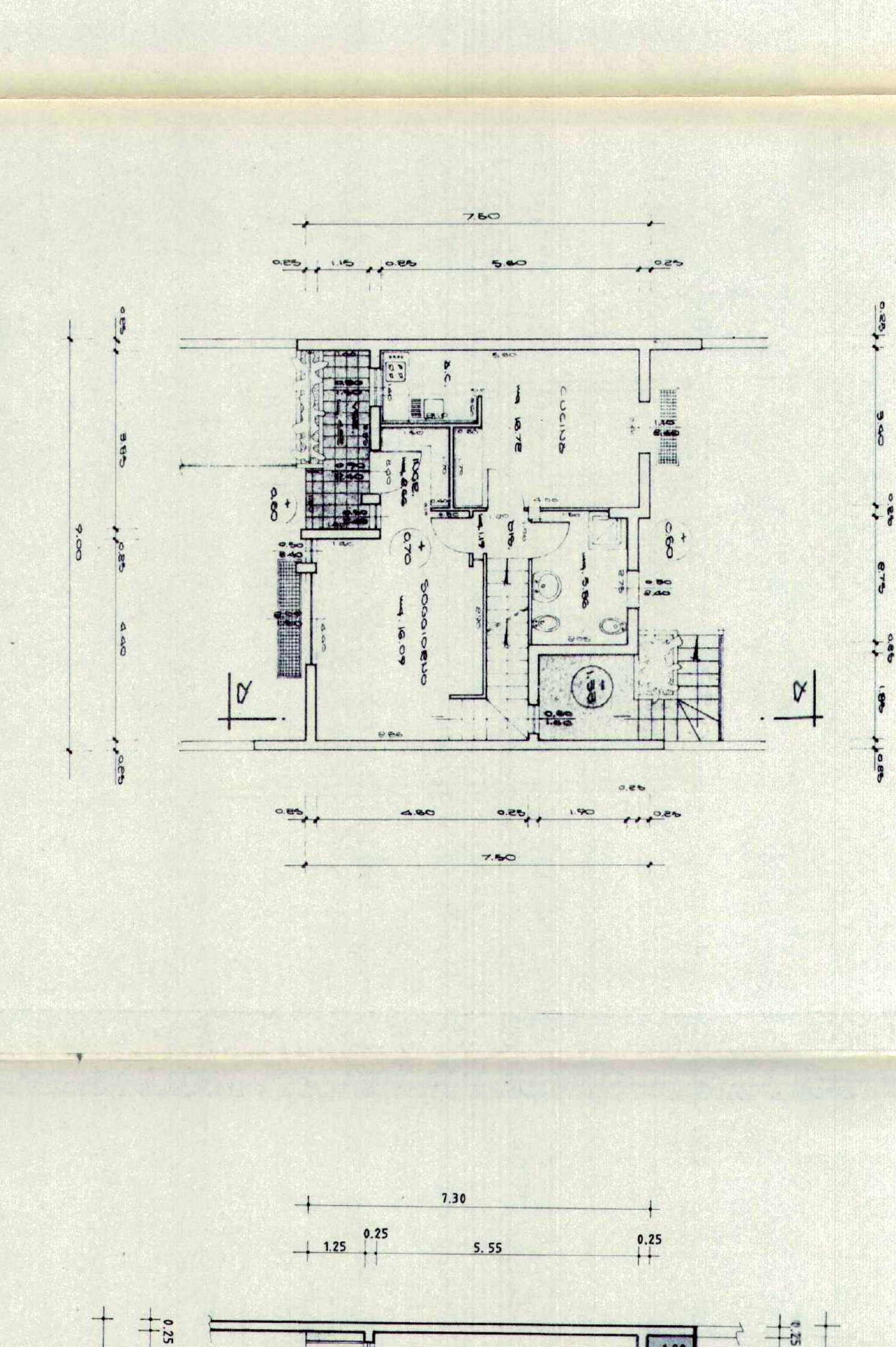
P.d.Z. "Su de Caglies"
SC. 1:1000



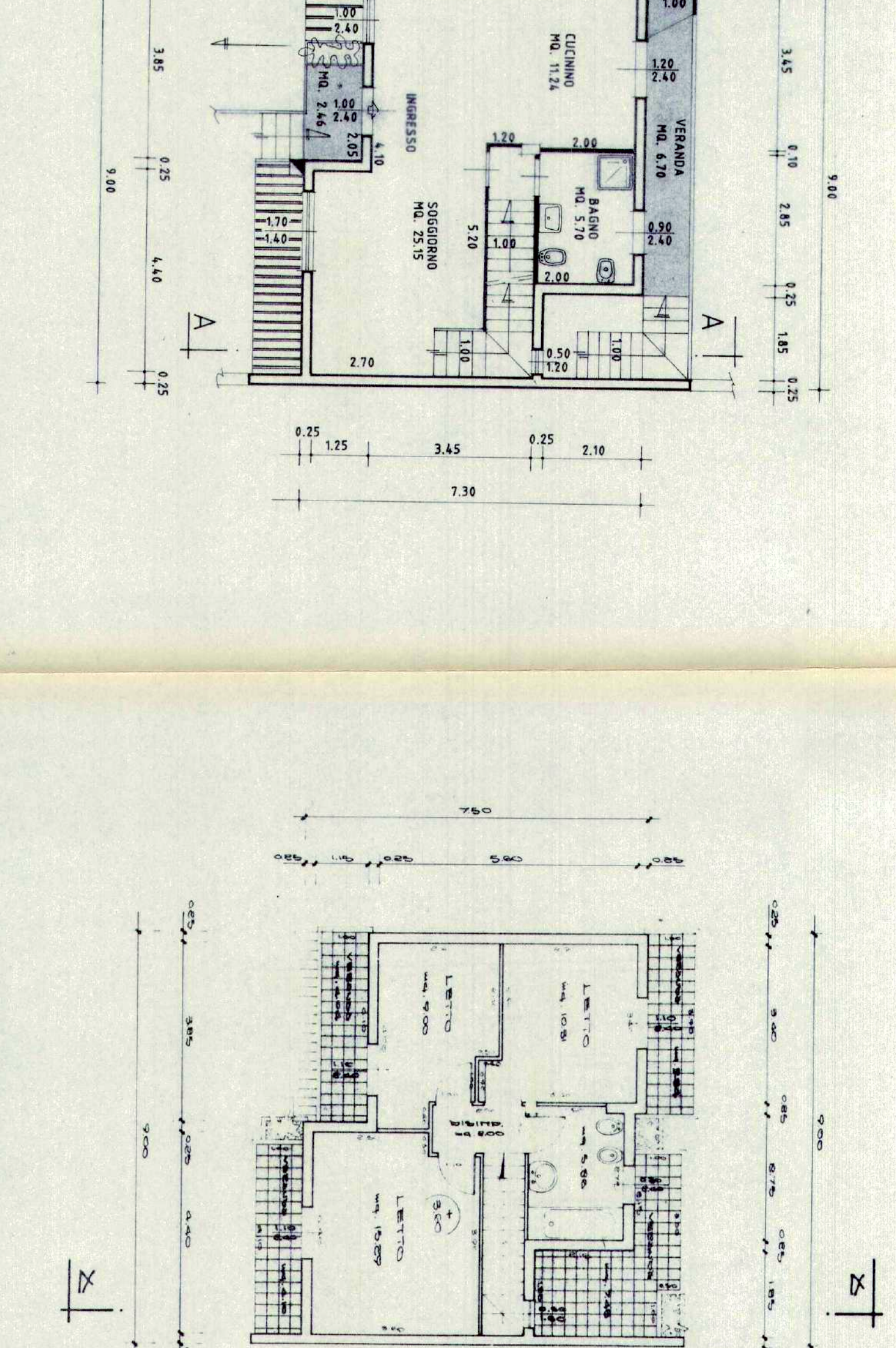
PLANIMETRIA GENERALE DEI LOTTI



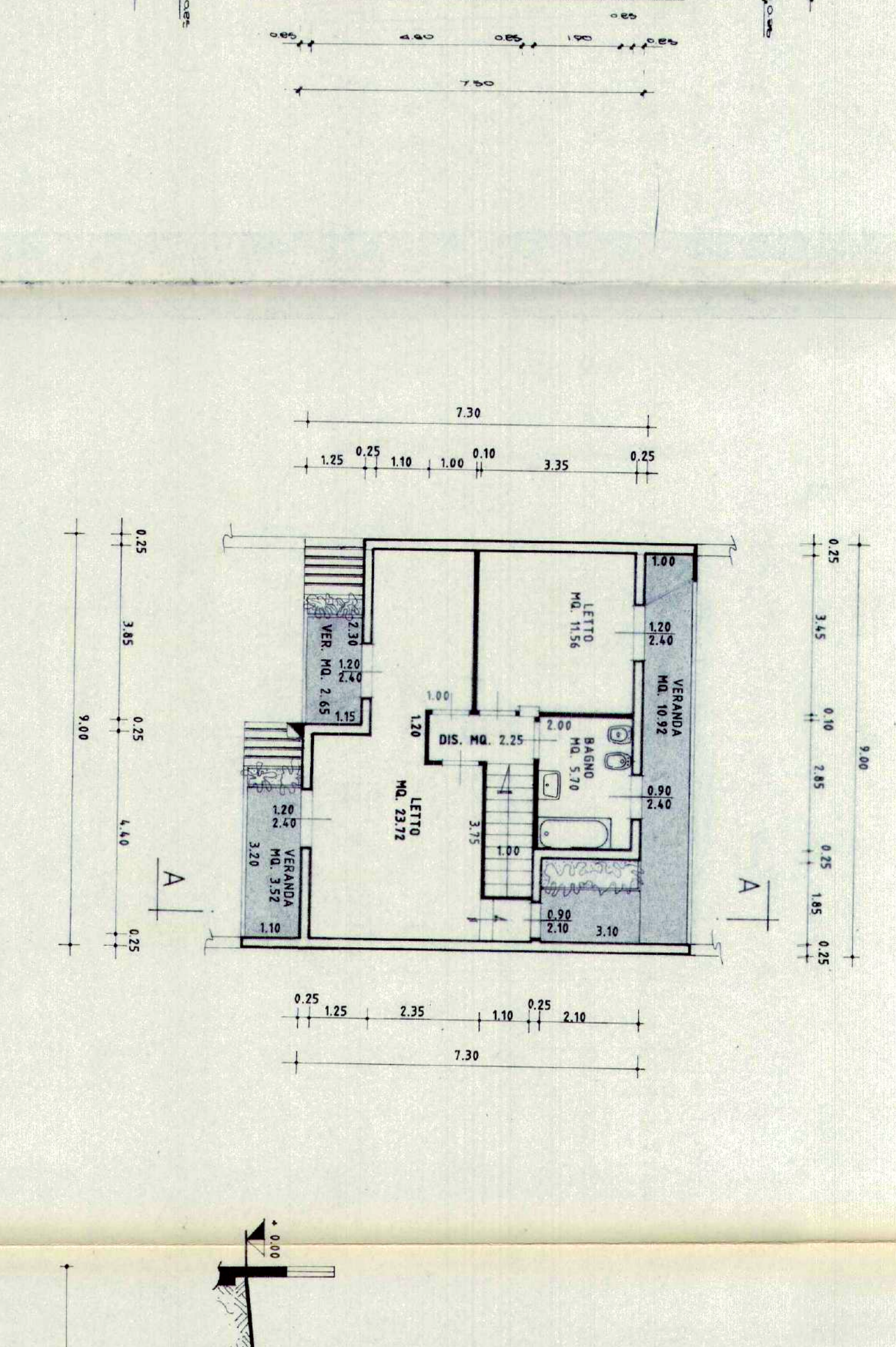
PIANTA PIANO CANTINA
PROGETTO APPROVATO



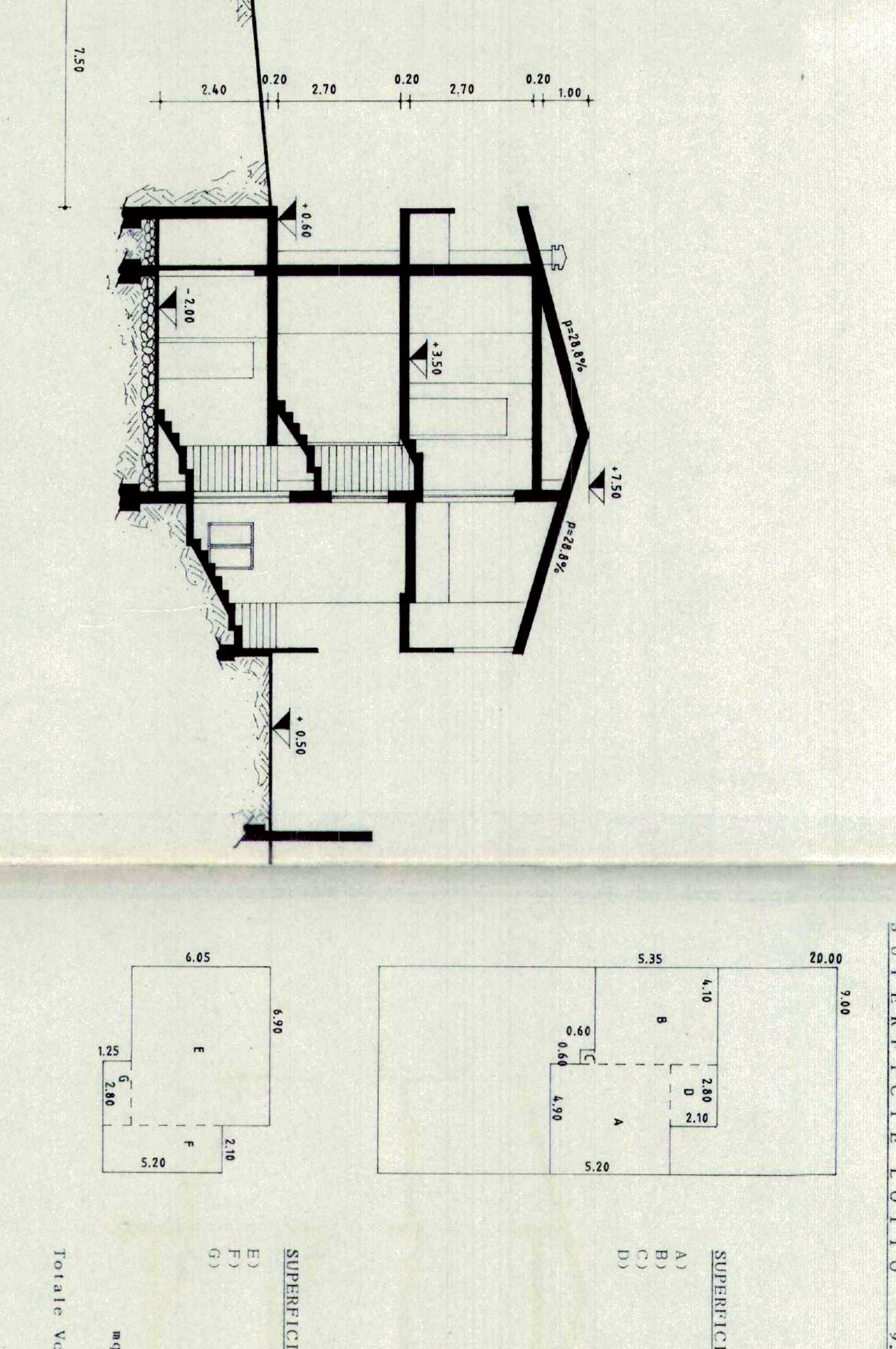
PIANTA PIANO CANTINA
MODIFICATA



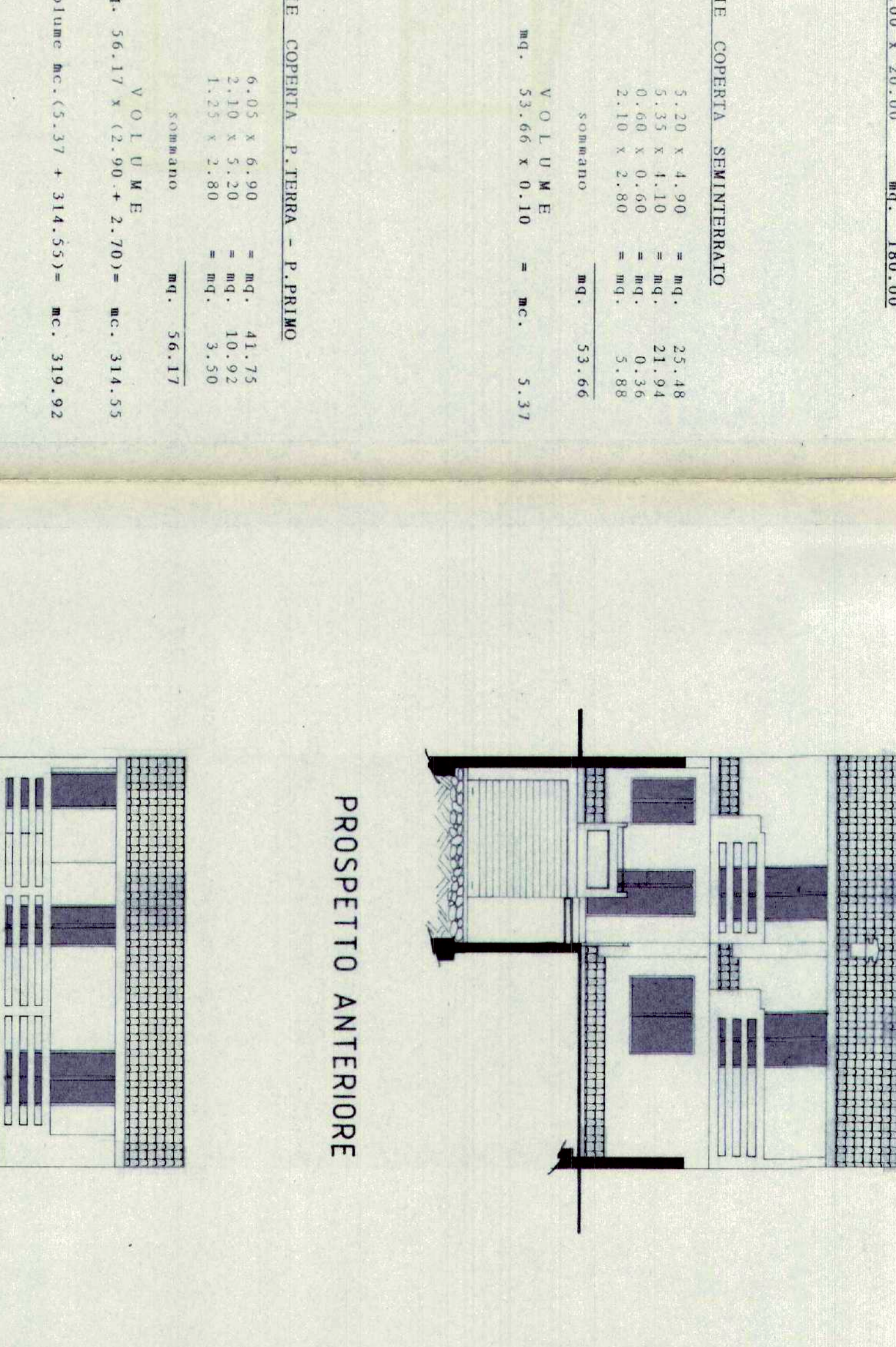
PIANTA PIANO TERRA
PROGETTO APPROVATO



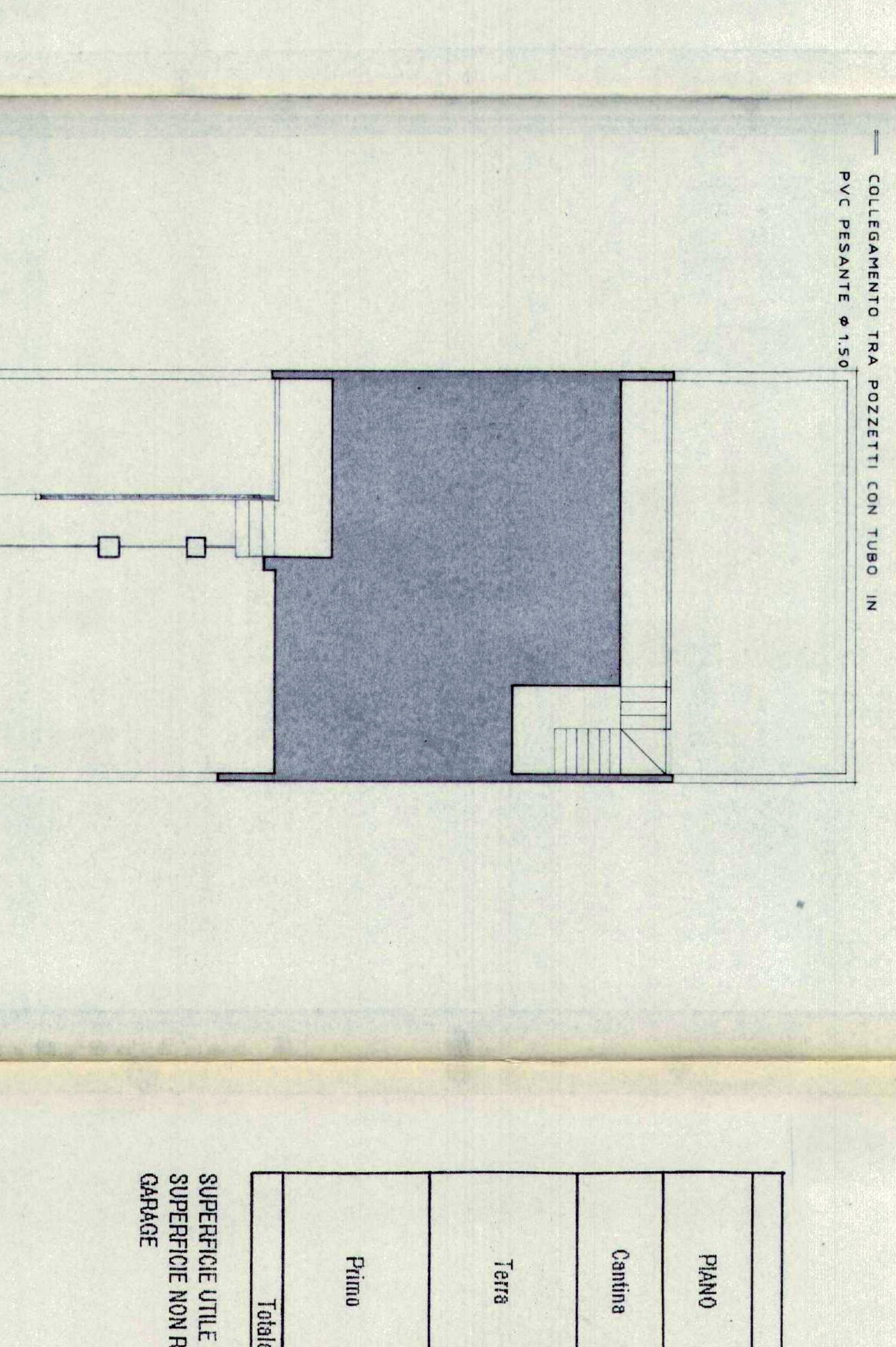
PIANTA PIANO TERRA
MODIFICATA



PIANTA PIANO PRIMO
PROGETTO APPROVATO

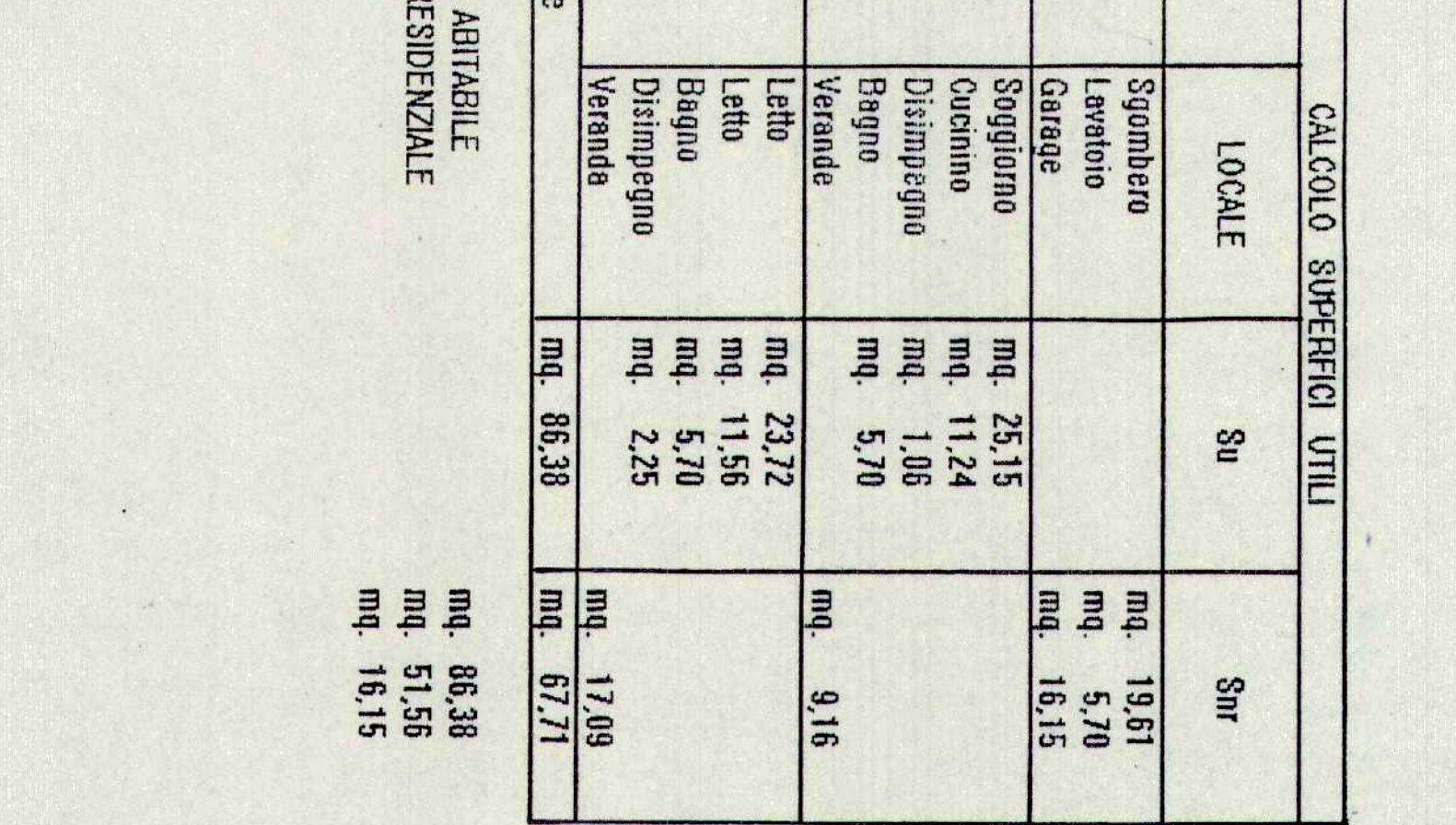


PIANTA PIANO PRIMO
MODIFICATA



SEZIONE A-A

LEGENDA
POZZETTO ACQUE NERE SOSSO
POZZETTO SIFONATO TIPO ESSE 70x70
COLLEGAMENTO TRA POZZETTI CON TUBO IN
PVC PESANTE Ø 150



SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

CALCOLO SUPERFICIE UTILI		
PIANO	LOCALE	Su Sm
Cantina	Sombrero	mq. 19,61
	Lavatoio	mq. 5,70
Tetto	Garage	mq. 18,15
	Soggiorno	mq. 25,15
Bagno	Cucina	mq. 11,24
	Disimpegno	mq. 1,06
Veranda	Bagno	mq. 5,70
	Veranda	mq. 9,16
Piano	Letto	mq. 23,72
Bagno	Bagno	mq. 11,56
	Disimpegno	mq. 5,70
Veranda	Veranda	mq. 2,25
Totale		mq. 86,38
		mq. 67,71

SUPERFICIE UTILE ABITABILE
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE
GARAGE
mq. 86,38
mq. 51,56
mq. 16,15

TOTALE VOLUME EDIFICABILE mq. 320,00
TOTALE VOLUME EDIFICATO mq. 319,92