

Sommario

1. PREMESSA	2
2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA	2
3. DESCRIZIONE DEL BENE	2
4. DATI CATASTALI	3
5. PROVENIENZA	3
6. DESTINAZIONE STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	3
7. VALORE POTENZIALE DELL'IMMOBILE	5
8. Stato dei luoghi	5
Allegato 1 Documentazione Fotografica	8
Allegato 2 Planimetrie	11
Allegato 3 Stralcio PGR	13
Allegato 4 Visure	14
Allegato 5 Acccatastamento	21

1. PREMESSA

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto ing. Pierfrancesco Testa in qualità di Dirigente del servizio Agrario del Consorzio di bonifica della Sardegna Meridionale, su mandato dell'Ente attraverso la delibera del Consiglio dei Delegati n. 046 del 7 maggio 2024 recante "*ALIENAZIONE BENI IMMOBILI CONSORTILI: FABBRICATO IN COMUNE DI SAN GIOVANNI SUERGIU – LOC. IS ORRUS SNC*".

Il fine dell'Ente è quello di conoscere il valore dell'immobile oggetto di stima, per la successiva vendita dello stesso mediante asta pubblica.

2. CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in agro di San Giovanni Suergiu, provincia del Sud Sardegna, in una zona rurale ma limitrofa al centro urbano del paese. Da San Giovanni Suergiu si giunge al terreno percorrendo la via Sulcitana (SS 195) in direzione Giba, dopo 3 km circa dall'uscita del paese, imboccando lo svincolo verso Sant'Antioco e, percorsi circa 400 metri della via Nuova, il terreno viene a trovarsi lungo la strada sul lato sinistro

Il sedime oggetto di stima è collocato in una zona a carattere agricolo.

Dal punto di vista strettamente ambientale, va rilevato come l'ubicazione dell'immobile a margine dell'asse viario rappresentato dalla via Porto Botte (Sulcitana-SS195), non ne comprometta la valenza rurale in considerazione della sostenuta percorrenza viabilistica della SS195, con elevata presenza di automezzi di piccole e grandi dimensioni. Le aree prospicienti la sopracitata arteria stradale, assumono un "pregio" di mercato se ricondotte a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche della zona in questione, improntata allo sviluppo rurale.

Si riscontra, inoltre, la presenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.

La zona inoltre presenta dei buoni collegamenti con il centro del paese, con il capoluogo di provincia, nonché con le zone litorali dell'isola di Sant' Antioco ed il Golfo di Palmas.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato rurale di forma rettangolare ad un piano della consistenza allo stato attuale di circa 97 m² ad uso abitativo e 95 m² circa di pertinenze ad uso agricolo

oltre ad una porzione di terreno pianeggiante, composto da un appezzamento catastale unico, avente una consistenza di 2.872 m².

Il fabbricato risulta edificato ante il 1942, come risulta dal certificato di accatastamento, Tipo mappale n.77114 del 21.02.2007 (Allegato 05).

Il terreno confina su un lato con la via nuova e sui rimanenti tre lati con un unico lotto di terreno agricolo individuato catastalmente nel mappale 1072.

L'immobile, un tempo di proprietà del Consorzio di bonifica del Basso Sulcis, è attualmente di proprietà del Consorzio di bonifica della Sardegna Meridionale a partire dal 1° gennaio 2018, a seguito della fusione per incorporazione del primo nel secondo giusta Deliberazione Giunta regionale n. 46/18 del 21 novembre 2014,

Il fabbricato è privo di titolo abilitativo in quanto è stato oggetto di vandalizzazioni successive.

4. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di alienazione è composto da due distinti mappali identificati al NCT del Comune di San Giovanni Suergiu, di seguito descritti:

	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D.	R.A.
Cat. Terreni	37	1071	Ente urbano		2.872		
Cat. Fabbricati	37	1071		3	182	Rendita € 258,23	

5. PROVENIENZA

Il mappale deriva dal foglio 37, particella 1073 (soppresso) a seguito del Frazionamento del 19/02/2007 n. 77114.2/2007 in atti dal 21.02.2007 (protocollo n. CA0077114).

L'immobile (terreno) già all'impianto meccanografico del 14.05.1985 risulta censito in capo al Consorzio di bonifica del Basso Sulcis, proprietà per 1000/1000.

6. DESTINAZIONE STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di San Giovanni Suergiu, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), emerge che il terreno oggetto di alienazione ricade interamente in zona **E – Agricola** (si veda l'allegato 3). Per tali zone le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) prevedono:

- **Destinazione:** edifici residenziali, annessi agricoli, impianti di interesse pubblico che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- **Tipo di intervento:** intervento diretto mediante singola concessione onerosa per residenze civili, non onerosa per residenze agricole e annessi per l'uso agricolo

del fondo (da convenzionare con divieto di cambio di destinazione).

(**) Sono consentiti, all'interno del lotto di pertinenza, gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati insediati (realizzati in data antecedente al 1967), prevedendo l'accorpamento dei volumi e delle superfici esistenti al fine di realizzare un nuovo organismo edilizio adeguato alla normativa igienico sanitaria e/o risparmio energetico ai sensi della Legge n. 373/ del 30/04/1976.

(**) Modificato con Verbale di Deliberazione C. C. n° 40 del 28 / 11 / 2002 - Approvazione definitiva con Determinazione n. 346 / DG del 30 / 062003 Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica - Pubblicato sul B. U. R. A. S. n° 27 del 02 / 09 / 2003.

- Parametri:

Indice fondiario: $I_f = 0,03$ mc/mq per residenze

Indice fondiario: $I_f = 0,10$ mc/mq per punti di ritrovo, insediamenti e attrezzature

Indice fondiario: $I_f = 0,20$ mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse (*)

Indice fondiario: $I_f = 1,00$ mc/mq per impianti di interesse pubblico

Altezza massima: $h = 7,00$ m

Distanza dai confini: $d_1 = 10,00$ m

Distanza tra fabbricati: $d_2 = 20,00$ m

(*) Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice fondiario per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale potrà essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500 per i comuni di II, III e IV classe. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 per i Comuni di II, III e IV classe, salvo diversa delibera- zione del Consiglio Comunale.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica, che dovrà es- sere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica).

È ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori dei vari appezzamenti componenti l'azienda anche se non contigui. Tale utilizzazione volumetrica deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

7. VALORE POTENZIALE DELL'IMMOBILE

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, si ritiene opportuno operare mediante il criterio di stima di tipo diretto, per confronto con altri beni simili per tipologia, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili (come la tipologia delle aree, la zona urbanistica, ubicazione rispetto al tessuto urbano, la presenza di infrastrutture vicine, stato di manutenzione...ect), individuando una categoria di beni analoghi a quelli in oggetto, effettuando un confronto in relazione ad una scala di prezzi di mercato noti, praticati in precedenti trattative svoltesi negli ultimi tre anni.

Per svolgere tale stima, il sottoscritto ha svolto una ricerca presso diverse agenzie immobiliari locali ed attingendo informazioni dai tecnici locali che operano nel settore immobiliare.

A seguito di tali indagini si è potuto riscontrare che il prezzo medio di mercato di immobili residenziali aventi le caratteristiche del bene oggetto di stima, ubicati nel territorio comunale di San Giovanni Suergiu, o presso i Comuni di caratteristiche analoghe, oscilla fra i 900.00 €/m² ed i 1.100.00 €/m². Si ipotizza un valore di **1.000.00 €/m²**.

Valore dell'immobile calcolato sul valore potenziale:

Valore sup. residenziale	97,00 mq x € 1.000,00 = € 97.000,00
Valore sup. pertinenze agricole	95,00 mq x € 500,00 = € 47.500,00
Valore sup. agricola:	2.872,00 mq x € 4,50 = € 12.924,00
Valore potenziale	€ 97.000,00 + € 47.500,00 + € 12.924,00 = € 157.424,00

8. Stato dei luoghi

Attualmente il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono (si veda l'allegato 1), il che ne deprezza notevolmente il valore. Nel tempo è stata oggetto di atti vandalici e furti, sono stati asportati gli infissi e parte della copertura. Inoltre, dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale si evidenziano notevoli difformità (si veda l'allegato 2).

Per quanto sopra esposto e per i conteggi eseguiti, si ritiene che, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione possa essere così quantificato:

Valore sup. residenziale	97,00 mq x € 250,00 = € 24.500,00
--------------------------	-----------------------------------

Valore sup. pertinenze agricole $95,00 \text{ mq} \times € 150,00 = € 14.250,00$

Valore sup. agricola: $2.872,00 \text{ mq} \times € 4,50 = € 12.924,00$

Valore di mercato attuale $€ 24.500,00 + € 14.250,00 + € 12.924,00 = € 51.424,00$

Valore di mercato finale € 51.500,00

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato.

Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.


ing. Pierfrancesco Testa

ALLEGATI

Allegato 1

Documentazione Fotografica



Foto 1: vista frontale



Foto 2: vista frontale



Foto 3: vista interna



Foto4: vista interna



Foto 5: vista dell'ingresso



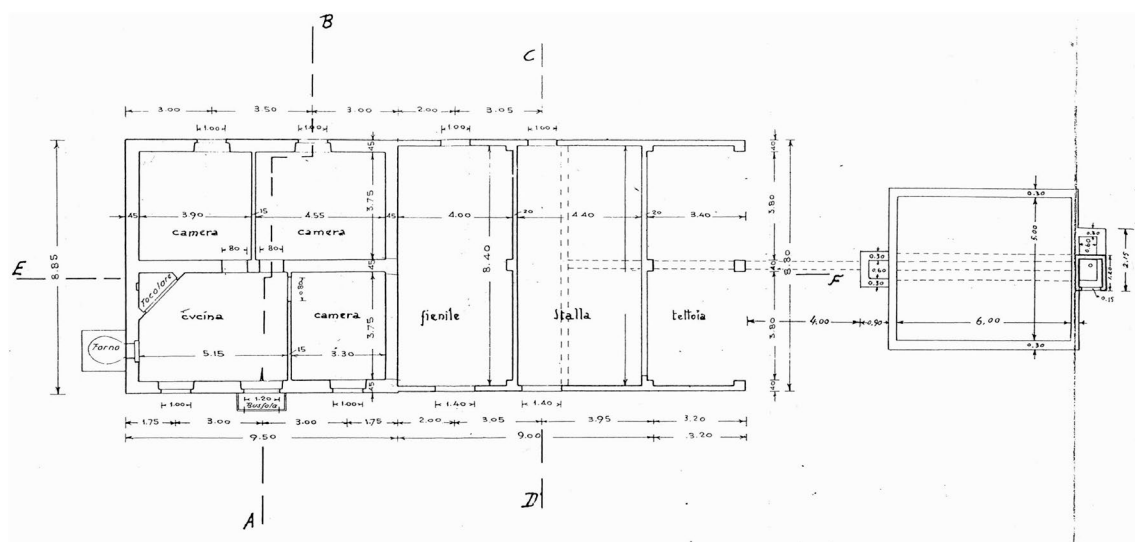
Foto 6: vista esterna

Allegato 2

Planimetrie



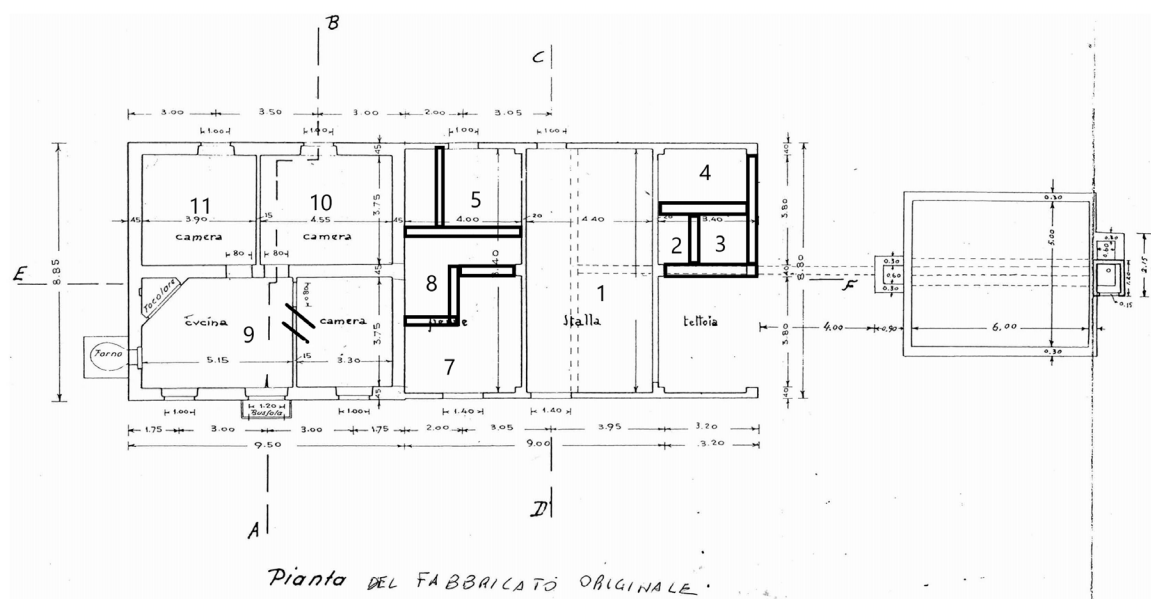
Inquadramento del lotto



Planimetria stato di origine



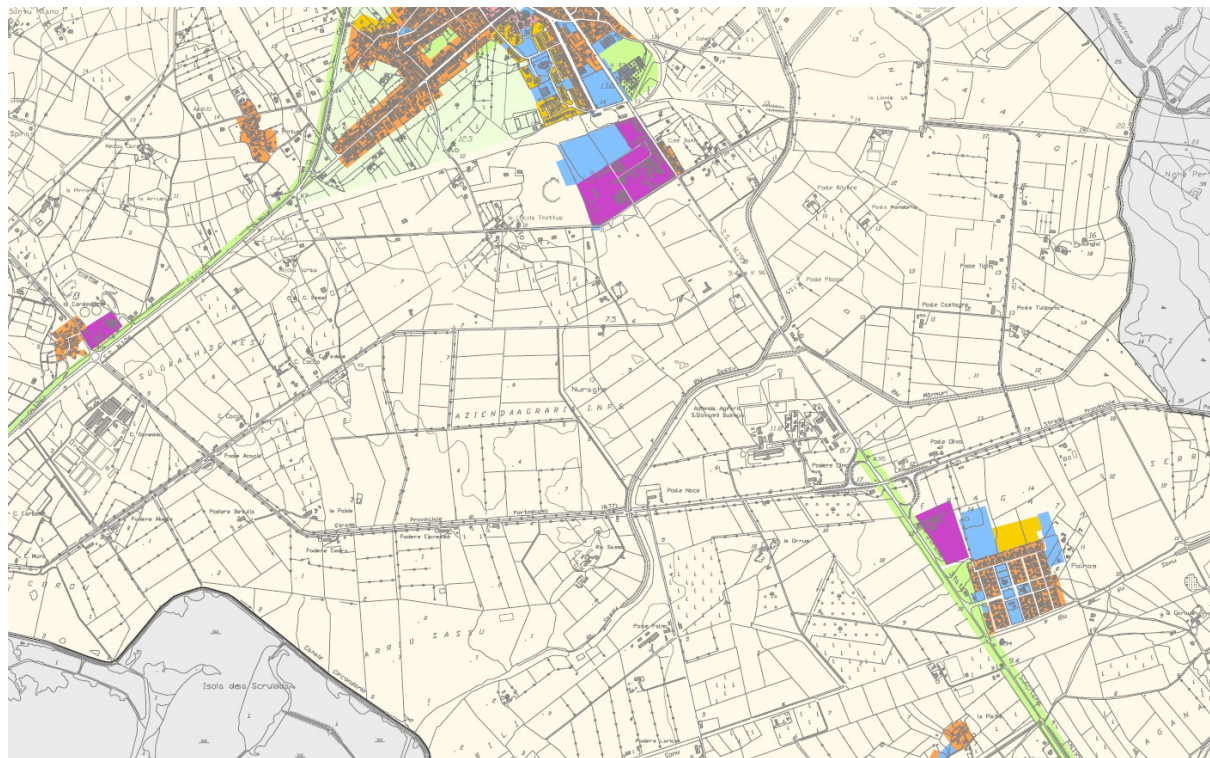
Planimetria catastale



Planimetria dello stato attuale

Allegato 3

Stralcio PGR



Zona omogenea E – Agricola

Allegato 4

Visure



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 9.26.29

Segue

Visura n.: T53765 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice:G287)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 1071

INTESTATO

1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS sede in CARBONIA (CA)	00243110921*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	1071				A/3	3	5 vani	Totale: 182 m² Totale: escluse aree scoperte**: 131 m²	Euro 258,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				LOCALITA' IS ORRUS n. SNC Piano 7									
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni				-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G287 - Foglio 37 - Particella 1071

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	1071				A/3	3	5 vani		Euro 258,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2008 Pratica n. CA0134791 in atti dal 08/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6576.1/2008)
Indirizzo				LOCALITA' IS ORRUS n. SNC Piano 7								
Notifica				Partita				Mod.58				



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 9.26.29

Segue

Visura n.: T53765 Pag: 2

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

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G287 - Foglio 37 - Particella 1071

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	1071				A/3	3	5 vani		Euro 258,23	COSTITUZIONE del 08/03/2007 Pratica n. CA0135305 in atti dal 08/03/2007 COSTITUZIONE (n. 944.1/2007)
Indirizzo			LOCALITA' IS ORRUS n. SNC Piano 7									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

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

Situazione degli intestati dal 05/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS sede in CARBONIA (CA)	00243110921*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 310 - REC.MOD.UNICO ESITO 19618/2016***RIGETTO USUCAPIONE Voltura n. 14022.1/2016 - Pratica n. CA0230628 in atti dal 12/10/2016	

Situazione degli intestati dal 13/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PISU Saverio nato a SAN GIOVANNI SUERGIU (SU) il 19/09/1966	PSISVR66P19G287L*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 05/05/2016
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/11/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 4727 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Trascrizione n. 24623.1/2014 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 11/12/2014	

Situazione degli intestati dal 08/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS sede in CARBONIA (CA)	00243110921*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/11/2014
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 08/03/2007 Pratica n. CA0135305 in atti dal 08/03/2007 COSTITUZIONE (n. 944.1/2007)	



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 9.26.29

Fine

Visura n.: T53765 Pag: 3

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 9.24.50

Segue

Visura n.: T52684 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice:G287)
Catasto Terreni	Provincia di CAGLIARI Foglio: 37 Particella: 1071

Area di enti urbani e promiscui dal 21/02/2007

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	1071		-	ENTE URBANO	28 72				Tipo Mappale del 21/02/2007 Pratica n. CA0077114 in atti dal 21/02/2007 (n. 77114.2/2007)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni				di immobile: COMPRENDE IL FG. 37 N. 1073						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:1073 ;

Mappali Fabbriati Correlati

Codice Comune G287 - Foglio 37 - Particella 1071/

Area di enti urbani e promiscui dal 21/02/2007

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	1071		-	ENTE URBANO	05 60				Tipo Mappale del 21/02/2007 Pratica n. CA0077114 in atti dal 21/02/2007 (n. 77114.1/2007)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:37 Particella:37 ; Foglio:37 Particella:40 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 9.24.50

Fine

Visura n.: T52684

Pag: 2

Foglio:37 Particella:1072 ; Foglio:37 Particella:1073 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	37		-	FUDACCERT	05 60				Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica						Partita	1451			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/02/2007
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Visura telematica esente per fini istituzionali



Comune: (CA) SAN GIOVANNI SUERGIU
Foglio: 37
Dimensione cornice: 1552,000 x 1104,000 metri
Scala originale: 1:4000
25-Giu-2024 9:27:27
Protocollo pratica T54420/2024

Allegato 5

Acccatastamento



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di CAGLIARI
Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

Data: 08/03/2007

Ora: 10.58.25

pag: 1 di 1

Catasto Fabbicati

Protocollo n.: CA0135305	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice :V1EC)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 000AE7444	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
	Tipo Mappale n.: 77114/2007	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
		Unità in costituzione n.: 1
	Causale : COSTITUZIONE	

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS con sede in CARBONIA (CA), Proprietà per 1000/1000	00243110921

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	C		37	1071		LOCALITA' IS ORRUS n.SNC, p.7	U	A03	3	5	182	258,23

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000037808/2007

Importo della liquidazione: Euro 50

Data 08/03/2007

Protocollo n.: CA0135305

L'incaricato

OPERATORE TRIBUTARIO
BELOGGI ANGELO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

A Riferimenti Catastali del Fabbricato C.T. Sez. _____ foglio _____ ple. _____ C.E.U. Sez. _____ foglio <u>37</u> ple. <u>1071</u>	D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune 1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO Guardiola ☐ Alloggio custode ☐ Sala riunioni (m ² _____) ☐ Atrio (m ² _____) ☐ Porticato - Piloty (m ² _____) ☐ Lavatoio (m ² _____) ☐ Piscina (m ² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐ 2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO Terrazza (m ² _____) ☐ Cortile e camminamenti (m ² _____) ☐ Verde (m ² _____) ☐ Parcheggio auto (posti n. _____) ☐ Tennis (campi n. _____) ☐ Piscina (m ² _____) ☐ Altra destinazione _____ ☐																																																							
B Riferimenti Temporali del Fabbricato Anno: _____ Di costruzione <u>antec. 1942</u> Di ristrutturazione totale _____	E Posizione del Fabbricato TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE <table border="1"><thead><tr><th></th><th colspan="4">FACCIATA</th></tr><tr><th>(*) n.</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th></tr></thead><tbody><tr><td>Su strada larga oltre 10 metri</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Su strada larga fino 10 metri</td><td>☒</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Su piazza, largo o simile</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Su verde pubblico</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td><td>☐</td><td>☒</td><td>☒</td><td>☒</td></tr><tr><td>Altro _____</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr><tr><td>Facciata in aderenza</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td></tr></tbody></table> (*) Dell' accesso principale		FACCIATA				(*) n.	1	2	3	4	Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐	Su strada larga fino 10 metri	☒	☐	☐	☐	Su piazza, largo o simile	☐	☐	☐	☐	Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐	Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☒	☒	☒	Altro _____	☐	☐	☐	☐	Facciata in aderenza	☐	☐	☐	☐
	FACCIATA																																																							
(*) n.	1	2	3	4																																																				
Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐																																																				
Su strada larga fino 10 metri	☒	☐	☐	☐																																																				
Su piazza, largo o simile	☐	☐	☐	☐																																																				
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐																																																				
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐																																																				
Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐																																																				
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☒	☒	☒																																																				
Altro _____	☐	☐	☐	☐																																																				
Facciata in aderenza	☐	☐	☐	☐																																																				
C Elementi Descrittivi del Fabbricato 1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI ☒ Isolato ☐ Contiguo ☐ A schiera Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____ 2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO ☒ Abitazioni n. <u>1</u> ☐ Negozi n. _____ ☐ Laboratori n. _____ ☐ Magazzini n. _____ ☐ Uffici n. _____ ☐ Box, posto auto n. _____ ☐ Autorimesse collettive n. _____ ☐ Locali per attività sportive n. _____ ☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____ 3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO ☒ Unico Esterno ☐ Plurimo Esterno ☐ Dal cortile Interno 4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO Piani fuori terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____ 5. DENSITA' FONDIARIA Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____ 6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____ 7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI																																																								

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato 1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura ☒ Cemento armato ☐ Ferro ☐ Prefabbricate ☐ Altre o tipiche del luogo ☐ 2. COPERTURA A terrazza praticabile ☐ A terrazza non praticabile ☐ A tetto ☒ 3. TAMPONATURE Muratura ☒ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altre o tipiche del luogo ☐	I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura ☒ ☒ Resino-plastica ☐ ☐ Piastrille di klinker, cotto o simili ☐ ☐ Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Pannelli in metallo, materiali plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Solo intonaco ☐ ☐ Altre o tipiche del luogo ☐ ☐ 2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno ☒ ☒ Metallo ☐ ☐ Altro ☐ ☐ 3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato IMPIANTO Idrico ☒ Elettrico ☒ Gas ☐ Telefonico ☐ Fognario ☒ Riscaldamento centralizzato ☐ Acqua Calda centralizzata ☐ Condizionamento centralizzato ☐ Citofonico ☐ Video - Citofono ☐ Antenna TV centralizzata ☐ Ascensore : (impianti n. _____) ☐ Montacarichi ☐ Altro ☐ Fonti energetiche alternative ☐	L Finiture delle Parti interne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Piastrille in ceramica, cotto gres e simili ☐ ☐ Moquette e altri tessili ☐ ☐ Materiali plastici e simili ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Altre o tipiche del luogo ☐ ☐ 2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura ☐ ☐ Resino - plastica ☐ ☐ Smalto ☐ ☐ Laminati plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Marmo ☐ ☐ Altre o tipiche del luogo ☐ ☐
H Recinzioni INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura ☐ Metalli lavorati ☐ Maglie metalliche ☒ Elementi prefabbricati ☐ Altro ☐	M Vincoli Artistici e Storici L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO ☒ SI ☐ Specificare il tipo di vincolo _____
IL TECNICO data _____ Firma e timbro _____ Firma _____	IL DICHIARANTE data _____ Firma _____ R.D. 20-11-1939 N. 12298 CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SILE
	Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

000AE7444
Docfa - ver: 3.00.3

CSTFPP71A05B745X 05/03/07:18.14.31
pag. 3 di 6

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	37	1071	

B Riferimenti Temporali	
Anno:	
Di costruzione	ante 1942 Di ristrutturazione totale

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
☒ Abitazioni o uffici privati ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. 3 sup. utile m² 63	
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m² 10 Corridoi, ripostigli, ecc. n. 2 sup. utile m² 19 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 121	
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. 1 sup. lorda m² 41	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² 31	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m² 2677 Piscina, tetti, sup. m² Parcheggio auto per posti numero	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. 285 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. m² Piani entro terra n. m²	

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI: Piano lordi m² di cui utili m²	
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano lordi m² di cui utili m²	
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano lordi m² di cui utili m² Piano lordi m² di cui utili m²	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m²	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m² Parcheggio auto per posti numero	
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐	
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m²	

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	☐
Acqua calda	☐
Condizionamento	☐
Citofonico	☐
Video - citofonico	☐
Ascensore ad uso esclusivo	☐
Ascensore : (impianti n.)	☐
Ascensore di servizio	☐
Montacarichi	☐
Altro	☐

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Valore Indicativo della U.I.U. e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	☒	☒	☒		
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐		
Moquette o simili	☐	☐	☐		
Gomme o sintetici	☐	☐	☐		
Parquet	☐	☐	☐		
Altro _____	☐	☐	☐		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		☒	☐		
Legno tamburato		☐	☒		
Metallo		☐	☐		
Altro _____		☐	☐		
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L'incaricato _____	

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unità immobiliare n. 1								
Sezione:		Foglio: 37	Particella: 1071		Subalterno:			
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
C	41		E	31		A	121	
F	2677							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Arce scoperte o assimilabili



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di: CAGLIARI
Comune di: SAN GIOVANNI SUERGIU

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di Fabbricato Urbano o Nuova Costruzione									
Tipo Mappale n. 77114 del 21/02/2007				Ditta n. 1 di 1		Unita' a destinazione ordinaria n. 1			
Causale: Nuova Costruzione						speciale e particolare n.			
Intestati n. 1						totali in costituzione n. 1			
Documenti allegati:		Mod. 1N parte I n. 1	Mod. 2N parte I n.	planimetrie n. 1					
		Mod. 1N parte II n. 1	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico n.					

Quadro I Ditta da Intestare:									
Denominazione						Sede legale		Prov. Codice Fiscale	
Consorzio Di Bonifica Del Basso Sulcis						Carbonia		CA 00243110921	
N. titolo reg. rif.		Titolo e Natura del possesso o godimento						Quota	
1 01		- Proprietà						1000/ 1000	

Quadro U Unita' Immobiliari													
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti				
N. Part. spec.	Oper. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons.	Superf. cat.	Rendita € 1N/2N	Plan. Edificio	
Indirizzo								Piano	Scala	Interno	Lotto		
1	C	37	1071				U	A/3	3	5	182	258,23	SI SI
LOCALITA' IS ORRUS SNC								7					

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica													
Indirizzo non presente nello stradario - fabbricato realizzato prima del 1942													

Il Dichiarante: CONSORZIO DI BONIFICA DEL BASSO SULCIS		
Residente in: CARBONIA (CA) - VIA CATANIA n. 3 c.a.p. 09013		
Il Tecnico: Geom. CASTI FILIPPO		
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI n. 2227		
Codice Fiscale: CSTFPP71A05B745X		

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

OPERATORE TRIBUTARIO
DELOGU ANGELO

000AE7444
Docfa - ver. 3.00.3

05/03/07:18.14.31
pag. 1 di 6

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Cagliari

ada n.1 Scala 1: 200

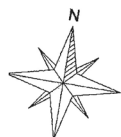
Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Suergiu
 Localita' Is Orrus civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 37
 Particella: 1071
 Subalterno:

Compilata da:
 Casti Filippo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Cagliari N. 2227



GIARDINO - CORTILE



PIANO TERRA