

## 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 Accatamento .....	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.

Digita qui il testo

## **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 m<sup>2</sup> ad uso abitativo e 95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 deliberazione 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 essere 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 €/m<sup>2</sup> ed i 1.100.00 €/ m<sup>2</sup>. Si ipotizza un valore di **1.000.00 €/m<sup>2</sup>**.

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
<b>Valore potenziale</b>	<b>€ 97.000,00 + € 47.500,00 + €12.924,00 = € 157.424,00</b>

## 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 mq x € 150,00 = € 14.250,00

Valore sup. agricola: 2.872,00 mq x € 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

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820



Foto 3: vista interna



Foto4: vista interna



Foto 5: vista dell'ingresso



Foto 6: vista esterna

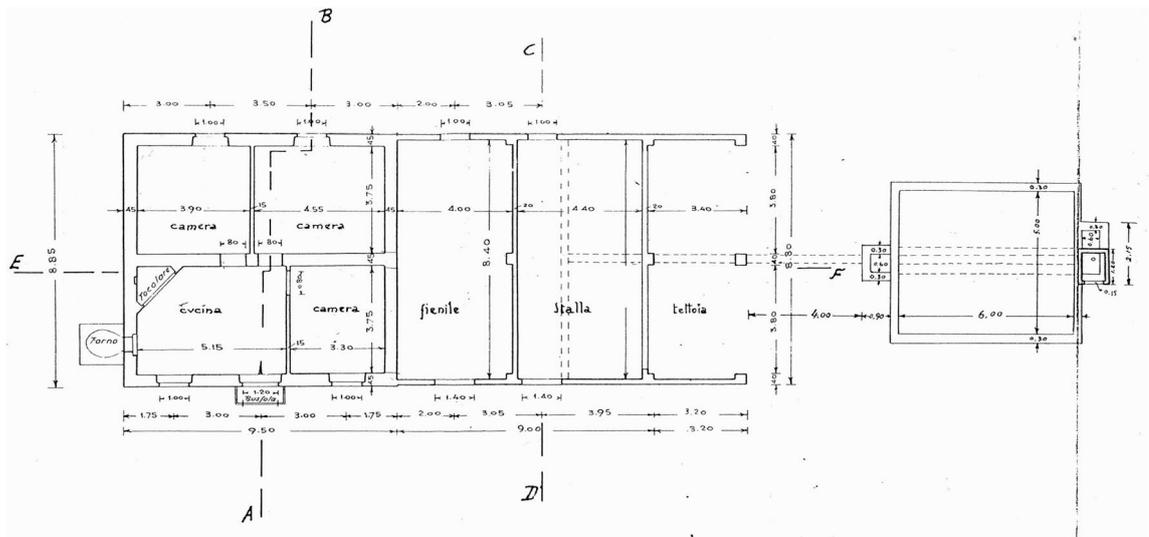
# Allegato 2

## Planimetrie

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820



Inquadramento del lotto

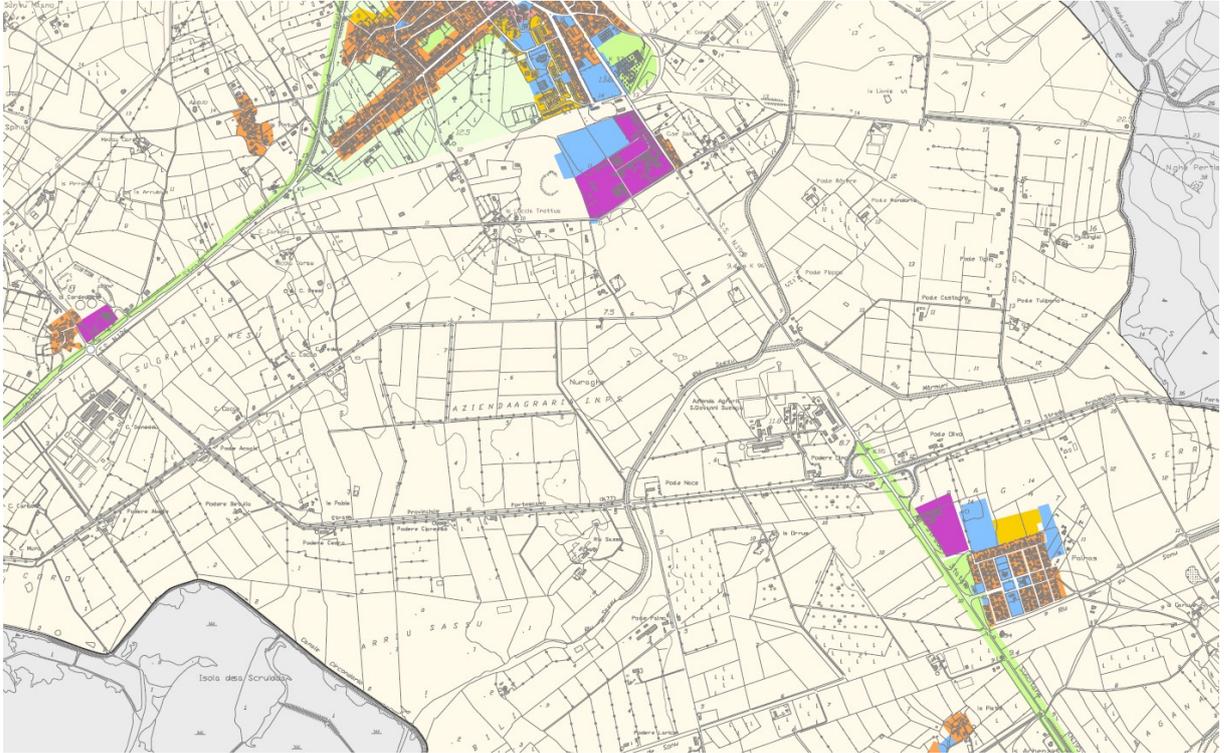


Planimetria stato di origine



# Allegato 3

## Stralcio PGR



Zona omogenea E – Agricola

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820

## Allegato 4

### Visure





## 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).

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2024

Data: 25/06/2024 Ora: 9.24.50  
 Visura n.: T52684      Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (Codice:6287)	
	Provincia di CAGLIARI	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 37 Particella: 1071	

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
					Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Partita		Dominicale	Agrario	
1	Foglio Particella	1071		ENTE URBANO	28 72					Tipo Mappale del 21/02/2007 Pratica n. CA0077114 in atti dal 21/02/2007 (n. 77114/2/2007)
<b>Notizie</b>										
<b>Ammissioni</b>										
di immobile: COMPENDEIL RG 37 N. 1073										

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**  
 Foglio 37 Particella 1073;

**Mappali Fabbricati Correlati**  
 Codice Comune G287 - Foglio 37 - Particella 1071/1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
					Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Partita		Dominicale	Agrario	
1	Foglio Particella	1071		ENTE URBANO	05 60					Tipo Mappale del 21/02/2007 Pratica n. CA0077114 in atti dal 21/02/2007 (n. 77114/1/2007)
<b>Notizie</b>										
<b>Ammissioni</b>										
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 (mq) ha are ca	Deduz	Reddito Domicile	Agrario	
1	37	37		-	FU D ACCERT	05 60				Impianto meccanografico dal 1405/1985
Notifica						Partita	1451			

L'intestazione e 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 SULTIS		(1) Proprietà 100001000 fino al 21/02/2007
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico dal 1405/1985	

Visura telematica esente per fini istituzionali



Comune: (CA) SAN GIOVANNI SUERGIU  
Foglio: 37

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

25-Giu-2024 9:27:27  
Protocollo pratica T54420/2024

Allegato 5  
Accatastamento

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820



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

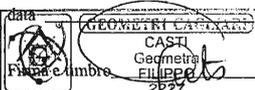
mod. INB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio _____ ple. _____                  C.E.U. Sez. _____ foglio <b>37</b> ple. <b>1071</b></p> <p><b>B   Riferimenti Temporal del Fabbricato</b></p> <p>Anno: _____                  Di costruzione <u>antec. 1942</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <p><b>C   Elementi Descrittivi del Fabbricato</b></p> <p><b>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Isolato    <input type="checkbox"/> Contiguo    <input type="checkbox"/> A schiera                  Fa parte di un complesso immobiliare    <input checked="" type="checkbox"/> NO    <input type="checkbox"/> SI                  Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____</p> <p><b>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <u>1</u>    <input type="checkbox"/> Negozi n. _____  <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____    <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____  <input type="checkbox"/> Uffici n. _____    <input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____  <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____  <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____  <input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____</p> <p><b>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno    <input type="checkbox"/> Plurimo Esterno    <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno</p> <p><b>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</b></p> <p>Piani fuori terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____                  Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p><b>5. DENSITA' FONDIARIA</b></p> <p>Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____                  Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____</p> <p><b>6. CORPI ACCESSORI</b> n. 1    n. 2    n. 3    n. 4</p> <p>Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____                  Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____</p> <p><b>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO</b> <input checked="" type="checkbox"/> NO    <input type="checkbox"/> SI</p>	<p><b>D   Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</b></p> <p><b>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</b></p> <p>Guardiola <input type="checkbox"/>                  Alloggio custode <input type="checkbox"/>                  Sala riunioni (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Atrio (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Porticato - Piloty (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Lavatoio (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Piscina (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</b></p> <p>Terrazza (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Cortile e camminamenti (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Verde (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/>                  Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/>                  Piscina (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/>                  Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>E   Posizione del Fabbricato</b></p> <p>TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="4" style="text-align: center;">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">(*) n. 1</th> <th style="text-align: center;">n. 2</th> <th style="text-align: center;">n. 3</th> <th style="text-align: center;">n. 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Dell' accesso principale</p>		FACCIATA					(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	FACCIATA																																																							
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																				
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820

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

mod. INB - parte I

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

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820

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

mod. INB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare				C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
	37	1071		1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____ Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
<b>B   Riferimenti Temporali</b>				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> _____	
Anno: _____				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m <sup>2</sup> _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
Di costruzione <u>antec. 1942</u> Di ristrutturazione totale _____				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
<b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b>				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 m <sup>2</sup> _____	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				<b>D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati				IMPIANTO AUTONOMO	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				Riscaldamento <input type="checkbox"/>	
1. VANI PRINCIPALI				Acqua calda <input type="checkbox"/>	
Camere, cucina, stanze, ecc. n. <u>3</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>63</u>				Condizionamento <input type="checkbox"/>	
2. ACCESSORI DIRETTI				Citofonico <input type="checkbox"/>	
Bagni, W.C. n. <u>1</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>10</u>				Video - citofonico <input type="checkbox"/>	
Corridoi, ripostigli, ecc. n. <u>2</u> sup. utile m <sup>2</sup> <u>19</u>				Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> <u>121</u>				Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/>	
3. ACCESSORI INDIRETTI				Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. <u>1</u> sup. lorda m <sup>2</sup> <u>41</u>				Montacarichi <input type="checkbox"/>	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE				Altro _____ <input type="checkbox"/>	
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> <u>31</u>					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Giardino, cortile sup. lorda m <sup>2</sup> <u>2677</u>					
Piscina, tetti, _____ sup. m <sup>2</sup> _____					
Parcheggio auto per posti numero _____					
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media U.I.U. cm. <u>285</u>					
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m <sup>2</sup> _____					
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI					
Piani fuori terra n. _____ m <sup>2</sup> _____					
Piani entro terra n. _____ m <sup>2</sup> _____					



ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:		Foglio: 37		Particella: 1071		Subalterno:		
Tipologia	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia	Superficie	Altezza < 150 cm	Tipologia	Superficie	Altezza < 150 cm
Ambiente			Ambiente			Ambiente		
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 - Aree scoperte o assimilabili



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A   Dichiarazione di Fabbicato 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	
1	C	37	1071				U	A/3	3	5	182	258,23	SI SI
Indirizzo LOCALITA' IS ORRUS SNC													
Piano 7													

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

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

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

CA 135305 / 02

CBSM - 0 - 1 - 2024-12-12 - 0018820

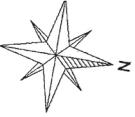
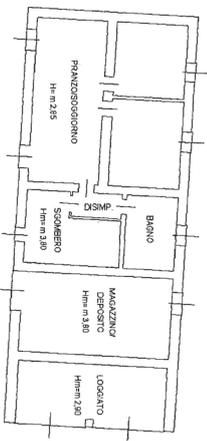
da n.1  
Scala 1:200

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

Dichiarazione protocollo n. dal  
Piantiniera ed u.l. n. in Comune di San Giovanni Suergiu  
Localita' Ig Ortus civ. SRC

Identificativa Catastrale:  
Sezione: 37  
Foglio: 37  
Particella: 1071  
Subalterno:

Completata da:  
Carli Filippo  
Incaricato all'atto:  
Geometri  
Prov. Cagliari N. 2227



PIANO TERRA

