

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. CHECKLIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	8
QUESITO N° 1	
QUESITO N° 2	
QUESITO N° 3	
QUESITO N° 4	
QUESITO N° 5	
QUESITO N° 6	
QUESITO N° 7	
QUESITO N° 8	
QUESITO N° 9	
QUESITO N° 10	
QUESITO N° 11	
QUESITO N° 12	
QUESITO N° 13	
5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO	28

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. _____, nata a Pisa il 04/10/1983, con studio professionale in Cagliari nella via Della Pineta n° 130/A, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° _____ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il **procedimento di esecuzione immobiliare R.G.ES. 67/2023**, dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo. Prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, ha affidato alla sottoscritta l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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 ed 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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

- 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.*

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nei giorni successivi alla nomina di Consulente Tecnico.

In una prima fase è stato svolto uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio, acquisendo i documenti ritenuti indispensabili per la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica, tra i quali il Certificato Notarile (Allegato B.1) e l'Atto di Pignoramento Immobiliare (Allegato B.2).

Successivamente, è stata indagata la situazione censuaria dell'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento immobiliare, richiedendo all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, in data 14/11/2023, alcuni documenti indispensabili per la corretta identificazione del bene (Allegato B.3).

In data 04/12/2023 è stata inoltrata, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari (CA), la richiesta del certificato di residenza dei Debitori Esecutati, il Sig. _____ e la Sig.ra _____ e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cagliari (CA), la richiesta del certificato di stato civile, con eventuali annotazioni, dei Debitori Esecutati, il Sig. _____ e la Sig.ra _____.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

In data 24/11/2023 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari (CA), con Prot. n. **0343545/2023** (Allegato A.2), finalizzata alla consultazione di eventuali pratiche edilizie presenti agli atti e al rilascio in copia di progetti e concessioni edilizie, di domande e/o concessioni in sanatoria, di certificato di agibilità.

E' stata, inoltre, presentata apposita richiesta, indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento in data 24/11/2023.

In data 27/12/2023 è stata acquisita la documentazione inerente il certificato di residenza e il certificato di stato civile dei Debitori Esecutati (Allegato B.4).

In data 20/12/2023, in prima istanza, è stata inviata comunicazione al debitore esecutato, e comunicato via email al custode dell'unità immobiliare (l'Istituto Vendite Giudiziarie), e all'Avvocato Procuratore del Creditore, e fissato prima per il giorno 05/01/2024 alle ore 9:00, e poi, a seguito di scambio di email pec, per il giorno 15/01/2024 alle ore 1730, il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 15/02/2024 è stata acquisita la documentazione relativa agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari (Allegato B.5).

In data 15/01/2024, alle ore 17:30 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di rito, verbalizzando quanto emerso dalle operazioni peritali (Allegato D). In tale occasione, mediante l'ausilio di strumentazione elettro-ottica di precisione, è stato eseguito un approfondito rilievo fotografico (Allegato C) e la verifica della conformità dell'immobile rispetto alle planimetrie disponibili alla data suddetta.

In seguito al sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione reperita e delle successive indagini di mercato effettuate, la sottoscritta C.T.U. ha potuto redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si articola nelle puntuali risposte ai quesiti formulati all'atto della nomina.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

3. CHECK LIST ESECUZIONI IMMOBILIARI SISTEMA CONSERVATORIA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Pignoramento	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 124.879,17 €.
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.		10708	7831
Att. opponibili?		SI	Quali?
		di data	30/03/2023
		Data di notifica (497 c.p.c.)	08/03/2023
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	28/02/2023
			13/03/2023
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	
Scadenza in festivo?		SI	
Documentazione depositata		titolo esecutivo	SI
		precetto	SI
		atto di pignoramento	SI
		nota di trascrizione	SI
DOCUMENTI MANGANTI		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	SI
Istanza di vendita		Data deposito istanzaz. v. (497/567 c.p.c.)	20/03/2023
Scadenza in festivo?		NO	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	05/06/2023
Scadenza in festivo?		NO	
		Chiesta prot. del termine?	SI
		Numero immobili pignorati	1
Deposito certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero del certificato/estratto)			SI
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati			
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome (s./no)	SI
Notifica ex art. 599 c.p.c.		Nome (s./no)	



4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

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.

a) Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la documentazione presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, reperendo il **Certificato Notarile**, a cura del Notaio Dott. _____, Notaio in Alba (CN) (Allegato B.1) e l'**Atto di Pignoramento Immobiliare** (Allegato B.2).

Nello specifico, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene fatto riferimento all'esecuzione forzata per pignoramento dell'immobile di proprietà, di _____, nato _____ CA), C.F. _____, e di _____, nata _____ C.F. _____, sito in Cagliari (CA) nella via _____, al piano quarto e la pertinenza al piano terra (cantina), censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari (CA) alla _____

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

Si riporta qui di seguito la **cronistoria dei titoli di provenienza e l'elenco delle formalità pregiudizievoli** a nome di _____, nato il _____ a _____ C.F. _____ E DI _____ nata il _____ a _____ desunte dal Certificato Notarile (Allegato B.1) e dall'Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli (Allegato E.1) a far data dal 05/06/2003 a oggi.

Cronistoria dei titoli di provenienza

1) Iscrizione nn. 1892/17991 del 24 luglio 2014 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo condizionato rogito notaio Galdiero Antonio di Cagliari in data 22 luglio 2014, numero 44082/26870 di repertorio. Per complessivi euro 240.000,00 di cui euro 120.000,00 per capitale, durata anni 15

A favore:

- Banca di Sassari S.p.a. Sede Sassari (SS) CF 01583450901 – Domicilio ipotecario eletto Cagliari, Piazza Garibaldi

Contro:

quali terzi datori di ipoteca:

- _____ nato a _____ – per la quota di 1/2 di proprietà superficaria
- _____ – per la quota di 1/2 di proprietà superficaria

Quale debitore non datore di ipoteca:

- Esercizio Farmaceutico del Dott. _____ Sede Cagliari (CA) CF _____

Grava il diritto di inte a proprietà superficaria del seguente immobile:

Cagliari (CA) – NCEU

A margine si rileva: Annotazione n.1877 del 22/08/2014 (Erogazione a Saldo)

2) Iscrizione nn. 2395/16309 del 14/07/2020 – Ipoteca Giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 18/06/2020, n. 7780 di repertorio Per complessivi euro 56.000,00 di cui euro 43.993,45 per capitale

A favore:

- Banca di Credito Cooperativo di Cagliari Sc Sede Cagliari (CA) CF 02742900927 – Domicilio ipotecario eletto Cagliari – Via Gianturco, 13 c/o Avv. Paolo Sanna

Contro:

- _____ nato a _____ – per la quota di 1/2 di piena proprietà
- _____, nata i _____ – per la quota di 1/2 di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

Cagliari (CA)

anche (non oggetto di pignoramento)

3) Trascrizione nn. 7831/10708 del 30/03/2023 – Verbale di Pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte d'Appello di Cagliari in data 9 marzo 2023, n. 1081 di repertorio

A favore:

- ede Conegliano (TV) CF

Contro:

- , nato – per la quota di 1/2
di piena proprietà

- , nata – per la quota
di 1/2 di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà in regime di comunione legale dei seguenti immobili:

Si allega anche l'ispezione ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni (Allegato E.1)

c) Risultanze dei vigenti registri catastali e certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta C.T.U., in una prima fase, ha indagato la **situazione censuaria** dell'immobile oggetto di pignoramento e ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, alcuni documenti aggiornati, indispensabili per la corretta identificazione dei beni (allegato B.3), consistenti in:

La sottoscritta C.T.U. non ha ritenuto opportuno inoltrare la richiesta di acquisizione del **certificato di destinazione urbanistica** (ex art. 18 della Legge n°47/85) presso il Comune di dal momento che il bene oggetto di pignoramento non è un terreno.

d) Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale è presente all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti.

e) Certificato di stato civile dei debitori esegutati

Dal momento che il certificato di stato civile del debitore esegutato non è stato reperito all'interno del fascicolo d'ufficio depositato agli atti, la Sottoscritta ha provveduto ad inoltrare la suddetta richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari (CA).

E' stata, quindi acquisita la suddetta documentazione (Allegato B.4) rilasciata dall'Ufficio Anagrafe dalla quale risulta quanto segue.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

Dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di Cagliari, è stato richiesto (Allegato B.4) il Certificato di Stato Civile del Sig. _____ e della Sig.ra _____, dal quale risulta che:

- Il Signor _____ è sposato con la Sig.ra _____ in Comunione di Beni

In relazione alla **data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento**, come si evince dalla Relazione Notarile (Allegato B.1) precedentemente menzionata, **l'immobile risulta di proprietà del Sig. _____ e della Sig.ra _____** in forze di:

- Atto di assegnazione di alloggio cooperativo rogito notaio Alberto Floris di Quartu Sant'Elena n data 10/03/1992, n. 29637/17735 di repertorio, trascritto a Cagliari il 07/04/1992 ai n. 6269/8774 e ritrascritto in rettifica il 22/09/1992 ai numeri 14824/21147, con il quale _____ – Società Cooperativa srl con sede in Cagliari, CF _____ assegnava ai _____, in regime di comunione legale dei beni, il diritto di superficie limitato nel tempo a 99 anni a fare data dal 13/10/1988, sull'appartamento al piano quarto con cantina di pertinenza al piano terra, sito in _____; in atto viene precisato che è compreso nell'assegnazione di diritto a due posti macchina, uno al piano pilotis ed uno nel cortile condominiale. Si segnala che detti posti auto sono stati successivamente assegnati in piena proprietà intera ai _____ giusta atto di divisione rogito Notaio Garau Antonio di Quartu Sant'Elena del 11/07/2016, n. 21106/7763 di repertorio, trascritto a Cagliari (CA) il 19/07/2016 ai nn. 15169/19999 e che gli stessi sono identificati come segue:

- Atto di Cessione del Segretario Generale del Comune di Cagliari in data 20/12/2007, n. 87483 di repertorio, trascritto a Cagliari il 17/01/2008 ai nn. 1157/1684, con il quale il Comune di Cagliari. CF 00147990923 cedeva ai soci della _____, già _____, concesse ai soci della suddetta Cooperativa in diritto di superficie; al socio _____, in regime di Comunione dei beni con _____ è stata ceduta la complessiva quota di 100/1000 di piena proprietà (corrispondente ai millesimi di proprietà).

In riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare (Allegato B.2), è stato notificato al debitore ed in cancelleria.

QUESITO N° 2

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.).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 67/2023

Localizzazione e descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento (allegati C e D)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata presso il Comune di Cagliari (CA) nella via al piano quarto e la pertinenza, la cantina, è al piano terra.

L'abitazione si sviluppa su un livello, al quarto piano, e vi si accede direttamente dal vano scala condominiale.

Presenta affacci disposti verso il cortile interno e verso la

L'accesso avviene direttamente sul soggiorno e si accede al lungo disimpegno, dal quale si accede ad un piccolo disimpegno, che dà accesso alla cucina e a un piccolo wc di servizio, al bagno padronale e a tre camere da letto, oltre che, sul fondo, ad un ripostiglio.

Dal soggiorno, poi, è presente l'uscita verso un balcone e anche dalla cucina è presente l'uscita verso un balcone chiuso con vetrate.

La superficie calpestabile totale dei vani principali e accessori diretti è pari a 94,99 mq, la superficie del balcone scoperto è pari a 9,44 mq e quella della veranda chiusa è pari a 8,93 mq mentre la superficie calpestabile totale della superficie pertinenziale, la cantina al piano terra è pari a 2,22 mq.

L'altezza utile interna è pari a 2,70 m nell'abitazione.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, colore noce. Sono tutti dotati di avvolgibile in non coibentata e cassonetto (originarie).

Il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato.

Le porte interne sono in legno tamburato, a battente, colore noce.

Le finiture esterne ed interne sono realizzate con intonaci di tipo civile, tinteggiati con pittura lavabile traspirante in doppia mano, di colore bianco per gli interni. Le soglie delle porte finestre e delle finestre e i davanzali dei balconi sono realizzate in lastre lapidee del tipo biancone di Orosei di spessore circa 3 cm.

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato, color bianco "sporco", e battiscopa in tinta, di altezza 6 cm circa. Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in gres porcellanato sui toni del colore bianco, fino ad altezza totale.

Il bagno principale è dotato di sanitari in ceramica ed in particolare: lavabo, wc, bidet e vasca. Il wc di servizio, invece, è dotato di vaschetta, wc e doccia.

La struttura portante del fabbricato è mista ed è realizzata con struttura in cemento armato e mattoni di laterizio. I solai (non visibili) si ipotizza siano del tipo a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati di larghezza 8 cm.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono incassati nelle murature e a pavimento.

Nello specifico l'impianto elettrico è dotato di terminali, punti luce, prese e placchette di rivestimento in numero adeguato.

L'unità immobiliare è regolarmente allacciata alla rete fognaria ed è dotata di impianto citofonico.

L'immobile è dotato di impianto termico in pompa di calore.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano nel complesso buone.

AMBIENTE	SUPERFICIE
----------	------------

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

Soggiorno	25,03 mq
Cucina	11,22 mq
Disimpegno 1	6,93 mq
Disimpegno 2	2,00 mq
Wc	2,90 mq
Bagno	6,95 mq
Camera 1	15,99 mq
Camera 2	12,39 mq
Camera 3	9,24 mq
Balcone	9,44 mq
Veranda chiusa	8,93 mq
Ripostiglio	2,34 mq
Cantina	2,22 mq

Tabella 1 – Calcolo delle superfici calpestabili

Dati catastali attuali e confini (allegato B.3)

Da un punto di vista catastale, l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Cagliari ed è di proprietà di _____, _____), C.F. _____, e di _____, _____), nata _____), C.F. _____

Nello specifico, come riportato nelle relative visure storiche, tale immobile è così individuato:

CATASTO	F.	PART.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
N.C.E.U.	5	1326	11	A/2	2	7,5 vani	Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€ 1181,40

Indirizzo:

L'immobile confina con la _____, il cortile interno e con il vano scala condominiale.

QUESITO N° 3

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.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare fa riferimento all'esecuzione immobiliare dell'immobile di proprietà, in egual quota, di _____, nato _____, C.F. _____, e di _____, nata _____, C.F. _____ sito a Cagliari (CA) in _____ censito presso il Catasto Fabbricati

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 67/2023

del Comune di Cagliari (CA) alla

Si può concludere che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento e sono aggiornati.

QUESITO N° 4

Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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.

Dal confronto tra i documenti catastali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali e lo stato attuale dei luoghi, **l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastato, i dati inerenti gli intestati sono completi e corrispondenti agli atti.**

La planimetria urbanistica non è conforme allo stato di fatto, di seguito si spiegano in maniera discorsiva le difformità.

La planimetria urbanistica al piano quarto non è conforme in quanto:

- a) E' presente in planimetria un ingresso, dal quale si accede al soggiorno e al disimpegno, non presente nella realtà;
- b) Dal disimpegno in planimetria urbanistica, si accede alla cucina e al bagno di servizio, e non è presente il secondo disimpegno presente nella realtà;
- c) Va da sé che le dimensioni degli ambienti succitati differiscono tra realtà e planimetria;
- d) E' presente una chiusura totale con vetrate del balcone, al quale si accede dalla cucina, e nella planimetria urbanistica il balcone è aperto con un solo apparente pannello su meno del 40% del parapetto.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, di seguito si spiegano in maniera discorsiva le difformità:

- a) Non è indicata la dicitura veranda chiusa, nel balcone dal quale si accede dalla cucina.

Si precisa, però, che:

La chiusura con vetrate del balcone dal quale si accede dalla cucina non è assentibile e non può essere oggetto di sanatoria, di conseguenza non è, quindi, accatastabile.

Si ritiene quindi che la planimetria catastale sia conforme, previa rimozione delle vetrate.

QUESITO N° 5

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.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e regionale

In base agli **Strumenti Urbanistici Comunali** vigenti del Comune di
l'immobile oggetto di pignoramento ricade, nel **Piano Urbanistico Comunale** in zona **C1***, Zone di completamento confermate.

Breve cronistoria amministrativa dell'immobile

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato è stato costruito con **Concessione Edilizia n°**
rilasciato a nome di Cooperativa , alla quale

sono allegati elaborati grafici.

In data 22/06/1991 è stato rilasciata la **Concessione Edilizia in Variante** a nome
di

Tali documenti sono presenti nell'Allegato B5.

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e descrizione delle tipologie di abusi riscontrati e dei costi di demolizione

La conformità urbanistica è la corrispondenza tra lo stato attuale ed il titolo abilitativo con cui il Comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto e delle sue pertinenze, **si rilevano le seguenti difformità urbanistiche:**

- a) E' presente in planimetria un ingresso, dal quale si accede al soggiorno e al disimpegno, non presente nella realtà;
- b) Dal disimpegno in planimetria urbanistica, si accede alla cucina e al bagno di servizio, e non è presente il secondo disimpegno presente nella realtà;
- c) Va da sé che le dimensioni degli ambienti succitati differiscono tra realtà e planimetria;
- d) E' presente una chiusura totale con vetrate del balcone, al quale si accede dalla cucina, e nella planimetria urbanistica il balcone è aperto con un solo apparente pannello su meno del 40% del parapetto.

Con la pubblicazione della Legge 11 settembre 2020, n. 120 ("Legge semplificazioni") sono state introdotte una serie di modifiche al DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)".

La "Legge semplificazioni" infatti aggiunge al DPR 380/2001 il nuovo articolo 34 bis (Tolleranze costruttive).

1. *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo".*
2. *"Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".*
3. *"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".*

In virtù di quanto sopra esposto, **le difformità riscontrate e sopra menzionate non rientrando nelle tolleranze edilizie comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e pregiudicano l'agibilità dell'immobile in quanto differiscono in maniera sostanziale rispetto al progetto approvato e comunque non rientrano nei limiti della tolleranza edilizia, come dichiarato precedentemente.**

In quanto tale, per regolarizzare da un punto di vista urbanistico la situazione **occorre procedere con la demolizione delle parti non sanabili in questa fase**, tramite pratica a firma di un tecnico abilitato, allo sportello SUAPE (Sportello Unico Attività Produttive Edilizia) del Comune di Cagliari (CA). Si tratta di una pratica sottoponibile al Procedimento Unico.

Nello specifico, **la pratica avrà ad oggetto la Cila in Sanatoria con opere (di rimozione).**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

La presentazione di tale pratica è sanzionatoria. La sanzione può essere commisurata in € 500,00 per la parte comunale.

Ne consegue che il costo per il conseguimento del nuovo titolo sopra descritto sarà di un minimo di € 1.500,00 più diritti di segreteria comunali, per il professionista, al quale dovranno poi essere aggiunti i costi di demolizione, così come di seguito esplicitati (utilizzando come riferimento il Prezzario Regione Sardegna 2023 con Analisi dei Prezzi di mercato aggiornati) e la sanzione di € 500,00:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE IN DEMOLIZIONE				
DESCRIZIONE	CODICE	MISURA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
RIMOZIONE DI VETRATA ESISTENTE in vetro e alluminio, compreso il conferimento a discarica delle macerie	NP_01	Cad. 1	1200,47 €	1200,47 €
OPERE MURARIE E DI RIFITURA A SEGUITO DI DEMOLIZIONE della vetrata prospiciente la cucina	NP_02	Corpo 1	600,00 €	600,00 €

Totale: 1800,47 € + IVA 10% = 1980,52 €

Dichiarazione di agibilità

Dall'accesso agli atti amministrativi risulta il **Certificato di Agibilità n.**

QUESITO N° 6

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.

In considerazione delle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile non risulta possibile dividere l'immobile in oggetto in uno o più lotti.

Si ritiene pertanto che **l'immobile in oggetto non sia frazionabile.**

QUESITO N° 7

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 67/2023

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

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.

Come desumibile dall'Atto di Pignoramento (Allegato B.1) e dalla visura catastale storica del Catasto Fabbricati (Allegato B.3), l'immobile oggetto di pignoramento è pignorato in capo ai debitori esegutati secondo la seguente quota di proprietà:

-
-

Si ritiene che l'immobile in oggetto **non sia divisibile in natura.**

QUESITO N° 8

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).

Dal sopralluogo effettuato in data 15/01/2024, la sottoscritta C.T.U. ha potuto verificare che l'immobile oggetto di pignoramento è goduto ed utilizzato dai debitori, che ivi risiedono.

In data 15/12 /2024 è stata presentata apposita richiesta, indirizzata al Dirigente dell'Ufficio del Registro degli atti privati – Direzione Provinciale di Cagliari, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e/o di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

La Direzione Provinciale di Cagliari si è espressa dichiarando che **non risultano registrati atti privati/contratti di locazione a nome dei debitori esegutati.**

QUESITO N° 9

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 67/2023

Come precedentemente illustrato, l'immobile oggetto di pignoramento è pignorato in toto parte in capo ai debitore esecutato secondo la seguente quota di proprietà:

QUESITO N° 10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sull'immobile oggetto di pignoramento **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

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.

Sul bene oggetto di pignoramento non gravano alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione di tali pesi, pertanto il diritto sul bene dei debitori è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

A tale riguardo è stato consultato l'“Inventario generale delle terre civiche” del Comune di Cagliari (CA), pubblicato dalla Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.), che individua gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012.

QUESITO N° 12

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.

Criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero definire quel valore più probabile per l'immobile, che in regime di ordinarietà, assume in condizioni di libero mercato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il "metodo sintetico-comparativo di stima" denominato "a valore di mercato".

Questo metodo consente di individuare e determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di un'indagine di mercato svolta nel comune su cui insiste l'immobile stesso.

Nello specifico, il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto, grado d'utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota. Per la scelta degli immobili da comparare occorre individuare prioritariamente un "mercato omogeneo", ossia una zona all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben specifici. Una volta individuati gli immobili di confronto all'interno del mercato omogeneo, si devono considerare i parametri qualificanti l'immobile in questione e che consentono il confronto con gli altri simili. Il parametro di confronto e riferimento adottato per tale metodo di stima, è il **prezzo per metro quadro di superficie commerciale espresso in €/mq**.

Calcolo della superficie commerciale

Nel prospetto che segue si riassume il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento che è data dal prodotto della superficie lorda per un coefficiente di ragguaglio:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
COD.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
A	SUPERFICI ABITATIVE (VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI)	113,36	1	113,36
B	SUPERFICIE CANTINA	2,22	0,3	0,66
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				114,02

Tabella 3 – Calcolo della superficie commerciale

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, espressa in mq, attribuibile all'immobile in oggetto è pari a:

$$S_c = 114,02 \text{ mq}$$

Si precisa che per il **calcolo delle superfici commerciali** si è fatto riferimento al D.P.R. n.138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96", Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", le quali stabiliscono di utilizzare i **coefficienti di ragguaglio** riportati nello schema precedente.

Nello specifico, la superficie abitativa (vani principali e accessori diretti) è stata computata nella

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

misura del 100% della superficie lorda, la superficie della cantina nella misura del 30% in quanto vani pertinenziali diretti, e l'unità di pertinenza (posto auto) nella misura del 10%.

Determinazione del valore unitario

Viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in cui ricade il fabbricato in oggetto, al fine di poter fare una stima comparativa con altri immobili, per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato. È stata portata avanti una minuziosa ricerca, volta a trovare immobili in vendita, aventi caratteristiche simili a quello in esame.

Per il suddetto immobile la sottoscritta C.T.U. si è avvalsa dei dati riportati nel bollettino emesso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Quartu Sant'Elena, aggiornato al secondo semestre del 2023 e dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile, nonché dei portali di valutazione del valore di mercato più utilizzati dalle agenzie immobiliari, con l'obiettivo di reperire immobili aventi caratteristiche similari per distribuzione degli spazi, tipologia costruttiva, materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto, grado d'utilità e stato di manutenzione.

Fonti:

1. Agenzia del Territorio_Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Provincia: Cagliari; Comune: Cagliari; Fascia/Zona: Zona Codice di
Zona: D₂; Microzona catastale n° 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione:
Residenziale; Tipologia in oggetto: Abitazioni civili

Valore unitario di mercato O.M.I. compreso tra 1.500,00 €/mq e 2.100,00 €/mq (si considera il valore di 1900,00 e per lo stato di manutenzione)

2. Borsino Immobiliare:

Provincia: ; Comune: Cagliari; Indirizzo: ; Abitazioni/stabili 1° fascia

Valore unitario compreso tra 1640,00 €/mq e 2363,00 €/mq (si considera il valore medio di 2001,00 € per lo stato di manutenzione)

3. Agenzie immobiliari della zona

Immobile n° 1

Ubicazione:

Stato di conservazione: Buono

Caratteristiche: tipologia quadrivano sito al primo piano.

L'immobile di circa 148 mq, è stato parzialmente ristrutturato nel 2000.

Accediamo alla proprietà tramite portoncino blindato dove ci accoglie un ampio ingresso, a destra troveremo un salone doppio di oltre 30 mq.

Proseguendo, troviamo la cucina abitabile di oltre 16 mq, con portafinestra che ci permette di accedere alla prima veranda dell'appartamento.

Proseguendo nel disimpegno troveremo la zona notte, composta da tre ampie camere da letto,

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 67/2023

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

una matrimoniale e due singole.

Concludono la proprietà un bagno con vasca, un doppio servizio con doccia ed un comodo ripostiglio.

Tutti gli infissi sono in legno, originali ed hanno doppie finestre in alluminio.

L'appartamento gode di un impianto a radiatori condominiale, sono inoltre presenti le pompe di calore nella zona notte.

Possibilità di parcheggiare l'auto all'interno del cortile condominiale in un posto auto assegnato..

Superficie commerciale: 148 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 219.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1479,00 €/mq

Agenzia: Oikade

Fonte: <https://www.idealista.it>

Immobile n° 2

Ubicazione:

Stato di conservazione: Buono

Caratteristiche: La costruzione dell'edificio risale al 1965, ma è stato oggetto di recenti ristrutturazioni, confortevole e in perfette condizioni.

L'immobile si sviluppa su una superficie totale di 110 metri quadrati e si trova al quarto piano di una palazzina di cinque piani. L'appartamento è composto da quattro locali, una cucina abitabile due bagni completi e 2 balconi.

Grazie alla sua metratura generosa, è adatto a famiglie numerose o a coloro che desiderano uno spazio abitativo ampio e confortevole.

La posizione strategica dell'appartamento, vicina ai principali servizi e alle vie di comunicazione, lo rende ideale per chi desidera vivere in una zona tranquilla e ben servita.

Superficie commerciale: 110 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 295.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 2681,81 €/mq

Agenzia: Remax Loyalty

Fonte: <https://www.idealista.it>

Immobile n° 3

Ubicazione:

Stato di conservazione: Buono

Caratteristiche: ampio e luminoso trivano di 125 mq commerciali (117 mq catastali, 6 vani) trasformabile in quadrivano, terzo piano di maggior fabbricato di cinque. L'appartamento è così composto: ingresso su disimpegno, salone doppio dal quale è possibile ricavare e una terza camera da letto che si affaccia su ampia e larga veranda panoramica, disimpegno, andito, cucina abitabile che si affaccia su veranda chiusa, bagno di servizio con doccia, bagno padronale con vasca, due ampie camere da letto, ripostiglio, parquet in tutta la casa, infissi in legno con vetro singolo, termosifoni con riscaldamento autonomo a gas, doppia esposizione, cantina, sotto tetto e posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale.

Superficie commerciale: 125 mq

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

Valore complessivo dell'immobile (€): 220.000,00 €
Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1.760,00 €/mq
Agenzia: Abitare in Sardegna
Fonte: <https://www.idealista.it>

Immobile n° 4

Ubicazione:

Stato di conservazione: Buono

Caratteristiche: Composto da ampio ingresso, quattro spaziose e luminose camere da letto, una cucina abitabile, un bagno con doccia. Inoltre, l'appartamento dispone di tre balconi, due dei quali godono di una magnifica vista panoramica sulla città. L'immobile costruito nei primi anni '60 necessita di lavori di miglioramento e ammodernamento generale quali: infissi interni, impianto di riscaldamento e condizionamento. Nel palazzo sono iniziati i lavori di ristrutturazione esterna, compreso il rifacimento dei prospetti e dei balconi. Questa opportunità aggiunge un potenziale valore aggiunto per il futuro proprietario, offrendo la possibilità di godere di un ambiente abitativo ancora più moderno e allettante.

Superficie commerciale: 130 mq

Valore complessivo dell'immobile (€): 190.000,00 €

Valore unitario dell'immobile (€/mq): 1461,54 €/mq

Agenzia: Sifra

Fonte: <https://www.idealista.it>

Valore unitario di mercato agenzie immobiliari compreso tra 2.681,81,00 €/mq e € 1.461,54 €/mq

Pertanto, a seguito di indagini effettuate e sopra descritte, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il **valore unitario più attendibile**, calcolato al mq, attribuibile agli immobili in oggetto, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, è pari a:

$$V_u = 1880,47 \text{ €/mq}$$

A questo punto, la valutazione dell'immobile è di seguito determinata.

Determinazione del valore di mercato (V_m)

Tenendo conto che la stima del valore di mercato per comparazione diretta è data dalla formula:

$$V_m = S_c \times V_u$$

dove:

- V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- S_c indica la superficie commerciale del bene oggetto di stima;
- V_u indica il valore unitario più attendibile.

Pertanto il valore di mercato V_m che può essere attribuito all'immobile in oggetto è pari a:

$$V_m = S_c \times V_u = 114,01 \text{ mq} \times 1.887,47 \text{ €/mq} = 215.190,45 \text{ €}$$

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 67/2023

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

a tale valore di mercato verrà applicato un deprezzamento commisurato alle spese elencate per sanare le difformità riscontrate per un totale di **3980,52 €**.

A tale fine il valore di mercato V_m , che può essere attribuito all'immobile in oggetto è pari a € **211.209,93 (Euro duecentoundicimiladuecentonove/93)**.

QUESITO N° 13

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.

Relativamente all'immobile, pur essendo vigente un regime di Condominio, la sottoscritta **non ha rilevato su di esso spese** di cui al quesito in oggetto.

5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing.

La sottoscritta C.T.U., Dott. Ing. _____ avendo assolto il mandato affidatole dall'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, ritiene in conclusione che il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, arrotondato, possa consistere nella cifra di € 211.210,00 (Euro duecentoundicimiladuecentodieci/00).

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo in ogni modo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

Cagliari, 18 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

UNEP - CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI

Dep. n. **959/0** € 50,00 Addel 07/03/2023

Cron. **Modello C 1081/0**

Il Sig. **E 127** ha depositato
n. 1 Documento nonché la somma di € 50,00
Per PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
ad istanza di

Aggredito ricezione _____

Si richiede non essendo trascorsi 30 giorni ai sensi
dell'art. 197 del D.P.R. N. 115/02, la restituzione della
somma residuale
Deposito n. 959/0 Euro _____

Il Richiedente _____



133

Conto N° **1081**
debito **6,71**
credito **8,40**

TOTALE **0,94**

SPESA _____

TOTALE **13,78**

INDEBITO _____

QUOTA _____

TOTALE **30,83**

DATA _____

Il Funzionario UNEP _____

UFFICIO U.N.E.P. presso la
CORTE D'APPELLO di CAGLIARI
Codice Fiscale 92110450928
Rilasciata copia conforme
all'originale per uso trascrizione
Cagliari, **9/03/2023**

CORTE D'APPELLO CAGLIARI
FUNZIONARIO UNEP
Dott.ssa Elena Schintu



Bollo emesso e
metto trascrizione subito

[Handwritten signature]



Il sottoscritto Funzionario UNEP
ATTESTA

di aver consegnato/spedito in data odierna il
presente atto di pignoramento immobiliare,
regolarmente notificato, in originale per il
creditore precedente. *con copia uso trascrizione*

Data

13 MAR 2023

UNEP - CORTE D'APPELLO CAGLIARI
Il Funzionario UNEP
dr.ssa *[Handwritten name]*

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2023

Dati identificativi: Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Sez. Urb. A Foglio 5 Particella 1326 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAGLIARI (B354A) (CA)**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.181,40**

Zona censuaria 1,

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **114 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

> **Intestati catastali**

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> **Dati identificativi**

 dal 21/03/2001 al 15/02/2007

Immobile predecessore

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

COSTITUZIONE del 19/02/1991 Pratica n. 116565 in
atti dal 21/03/2001 COSTITUZIONE (n. 70/B1.1/1991)

📅 dal 15/02/2007
Immobile attuale
Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
15/02/2007 Pratica n. CA0072182 in atti dal 15/02/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14834.9/2007)

> **Indirizzo**

📅 dal 21/03/2001 al 17/12/2002
Immobile predecessore
Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

COSTITUZIONE del 19/02/1991 Pratica n. 116565 in
atti dal 21/03/2001 COSTITUZIONE (n. 70/B1.1/1991)

📅 dal 17/12/2002 al 15/02/2007
Immobile predecessore
Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2002
Pratica n. 427548 in atti dal 17/12/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 14723.1/2002)

📅 dal 15/02/2007 al 18/02/2021
Immobile attuale
Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
15/02/2007 Pratica n. CA0072182 in atti dal 15/02/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14834.9/2007)

📅 dal 18/02/2021
Immobile attuale
Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2021
Pratica n. CA0014350 in atti dal 18/02/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
5561.1/2021)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

> **Dati di classamento**

📅 dal 21/03/2001 al 15/02/2007
Immobile predecessore
Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

COSTITUZIONE del 19/02/1991 Pratica n. 116565 in
atti dal 21/03/2001 COSTITUZIONE (n. 70/B1.1/1991)
Notifica in corso con protocollo n. 119991 del
22/03/2001

Rendita: **Lire 2.287.500**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

 dal **15/02/2007**

Immobile attuale

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Rendita: **Euro 1.181,40**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
15/02/2007 Pratica n. CA0072182 in atti dal 15/02/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14834.9/2007) Notifica n.
119991/2001

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

Totale: **114 m²**

Totale escluse aree scoperte : **108 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
19/02/1991, prot. n. 70B1

> **Altre variazioni**

 dal **10/11/2014 al 18/02/2021**

Immobile attuale

Comune di **CAGLIARI (B354) (CA)**

VOLTURA D'UFFICIO del 20/12/2007 Pratica n.
CA0220366 in atti dal 10/11/2014 INSERIMENTO
RIS.2 VOLTURA N.220268/2014 (n. 14883.1/2014)

Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAGLIARI (B354)(CA) Sez. Urb. A Foglio 5
Particella 1152 Sub. 11**

 dal **19/02/1991 al 10/03/1992**

Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 19/02/1991 Pratica n. 116565
in atti dal 21/03/2001 COSTITUZIONE (n. 70/
B1.1/1991)

 dal **19/02/1991 al 10/03/1992**

Diritto di: Proprieta' superficiaria (deriva dall'atto
1)

2. Atto del 10/03/1992 Pubblico ufficiale A. FLORIS
Sede QUARTU SANT'ELENA (CA) Repertorio n.
29637 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n.
2043 registrato in data 30/03/1992 - ASSEGNAZIONE
Voltura n. 6892.1/1992 - Pratica n. 130485 in atti dal
28/03/2001

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/11/2023
Ora: 17:06:11
Numero Pratica: T360123/2023
Pag: 4 - Segue

📅 dal 10/03/1992 al 31/05/1993
Diritto di: Proprieta' superficiaria in regime di

📅 dal 10/03/1992 al 31/05/1993
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 2)

📅 dal 10/03/1992 al 31/05/1993
Diritto di: Proprieta' superficiaria in regime di

📅 nato a CAGLIARI (CA) il 20/11/1959

3. Atto del 31/05/1993 Pubblico ufficiale MASSIMO CLARKSON Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 30382 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 4215 registrato in data 16/06/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7478.1/1994 - Pratica n. 210196 in atti dal 25/05/2001

📅 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

📅 dal 31/05/1993 al 31/05/1993
Diritto di: Superficie in regime di comunione dei

4. VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/1993 - ERRATA ACQUISIZIONE D.V. 7478/94 Voltura n. 8642.1/2006 - Pratica n. CA0146767 in atti dal 26/05/2006

📅 dal 31/05/1993 al 15/02/2007

📅 dal 31/05/1993 al 15/02/2007
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 4)

📅 dal 31/05/1993 al 15/02/2007
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 500/1000 in

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di

5. del 15/02/2007 Pratica n. CA0072182 in atti dal 15/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 14834.9/2007)

📅 dal 15/02/2007 al 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 500/1000 in

📅 dal 15/02/2007 al 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 5)

📅 dal 15/02/2007 al 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 500/1000 in

📅 dal 20/12/2007 al 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)

^ ali in atto

6. Atto del 20/12/2007 Pubblico ufficiale SEGRETARIO
COMUNAL Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 87483 -
PU Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 2 registrato
in data 03/01/2008 - CESSIONE IN PROPRIETA' DI
AREE Voltura n. 14874.6/2014 - Pratica n. CA0220268
in atti dal 10/11/2014

📅 dal 20/12/2007 al 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6)

^ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

948

7. VOLTURA D'UFFICIO del 20/12/2007 - INSERIMENTO
RIS.2 VOLTURA N.220268/2014 Voltura n. 14883.1/2014 -
Pratica n. CA0220366 in atti dal 10/11/2014

📅 dal 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)

^ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

📅 dal 20/12/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 7)

^ Riserve: 2 - Errati elementi catastali in atto

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) 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

MODULARIO
F. rig. rend. 487

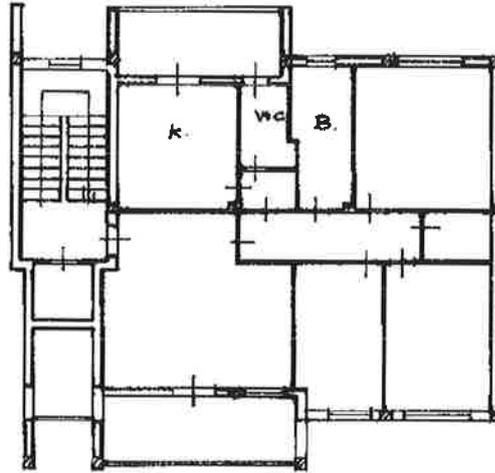


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAGLIARI..... via



PIANO QUARTO

h = 2.70

STESSA
DITTA

STESSA
DITTA

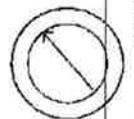
SRADA DI NUOVA
FORMAZIONE



PIANO TERRA

h = 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto di Fabbricati - Situazione al 14/11/2023 - Comune
Piano T-4

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
per variazione
Data presentazione: 19/02/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T367217 - Richiedente: SAUFMT73S60B354B
Totale schede: 1
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
F. n. 1152 sub. 11
Identificativi catastali
della provincia di CAGLIARI n. 912

Compilata dal
iscritto all'Albo dei Periti e Geometri
data Firma *g. p. c.*

7/1/9



Comune di Cagliari

SERVIZI DEMOGRAFICI

UFFICIO DELLO STATO CIVILE
ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

(ART. 106 D.P.R. 3-11-2000, N. 396)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CAGLIARI, li 27/12/2023

L'Ufficiale dello Stato Civile
Salvatore Manca



Si rilascia in carta libera ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 29 dicembre 1990, n. 405.

24757



COMUNE DI CAGLIARI
DIPARTIMENTO 6° SETTORE 2°

N. 5 del 16 /02/1996

CERTIFICATO DI NUOVA COSTRUZIONE

A richiesta della cooperativa "Pro Domus" con sede in Cagliari Via Barbagia N. 7;

- previo accertamento, effettuato a cura della Divisione Tecnica Comunale, con sopralluogo del 14/03/96;

- Visti gli atti d'ufficio;

SI ATTESTA

che la consistenza del fabbricato, di nuova costruzione, ad uso abitazione, sito in Cagliari,

è la seguente:

- PIANO PILOTIS;
- 5 PIANI ALTI;
- PIANO SOTTOTETTO PRATICABILE;
- sistemazione esterna a verde e parcheggio;

- che il fabbricato ricade in zona P.P. ~~San~~ Matta, secondo la previsione della prima variante al P.R.G., approvata con decreto Assessoriale n. 767/U del 19 Aprile 1983, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 20 Aprile 1983.

- che il lotto edificato è distinto in catasto (NCEU) al Comune Censuario di Cagliari al

- che più precisamente la consistenza è la seguente:

- PIANO PILOTIS comprende:

- atrio di ingresso,
- vano scale-ascensore,

3 - 10 cantine, 4

3 - 3 posti auto,

- PIANO PRIMO, comprende due appartamenti ad uso abitazione:

7 - int. 1, costituito da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, 3 vani letto, bagno, WC, ripostiglio, disimpegno, 2 balconi;

7 - int. 2, costituito da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, 3 vani letto, bagno, WC, ripostiglio, disimpegno, 2 balconi;

- PIANO SECONDO, comprende due appartamenti ad uso abitazione:

7 - int. 3, costituito da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, 3 vani letto, bagno, WC, ripostiglio, disimpegno, 2 balconi;

7 - int. 4, costituito da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, 3 vani letto, bagno, WC, ripostiglio, disimpegno, 2 balconi;

- PIANO TERZO, comprende due appartamenti ad uso abitazione:

1 int. 5, ¹ costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno, ^{1/3} cucina, 2 vani ² letto, ^{1/3} bagno, ^{1/3} w.c. ^{1/3} ripostiglio, ^{1/3} disimpegno, 2 balconi; 5

1 int. 6, ¹ costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno, ^{1/3} cucina, 4 vani ⁴ letto, ^{1/3} bagno, ^{1/3} w.c. ^{1/3} ripostiglio, ^{1/3} disimpegno, 2 balconi; 7

- PIANO QUARTO, comprende due appartamenti ad uso abitazione:

1 int. 7, ¹ costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno, ^{1/3} cucina, 4 vani ⁴ letto, ^{1/3} bagno, ^{1/3} w.c. ^{1/3} ripostiglio, ^{1/3} disimpegno, 2 balconi; 7

1 int. 8, ¹ costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno, ^{1/3} cucina, 3 vani ³ letto, ^{1/3} bagno, ^{1/3} w.c. ^{1/3} ripostiglio, ^{2/3} disimpegni, 2 balconi; 7

- PIANO QUINTO, comprende due appartamenti ad uso abitazione:

1 int. 9, ¹ costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno, ^{1/3} cucina, 3 vani ³ letto, ^{1/3} bagno, ^{1/3} w.c. ^{1/3} ripostiglio, ^{1/3} disimpegno; 2 balconi; 6

1 int. 10, ¹ costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno, ¹ cucina, 3 vani ³ letto, ^{1/3} bagno, ^{1/3} w.c. ^{1/3} disimpegno, 2 balconi, ^{1/3} ripostiglio; 6

- PIANO SOTTOTETTO, comprende 2 locali adibiti a locali di sgombero. 1

Copertura a tetto a falde inclinate;

- che il progetto relativo al fabbricato in argomento venne approvato in data 21.07.1988, n. 9490, e successiva

39
34

7⁰⁰

1 2635

1 192.355



variante approvata in data 12.06.1991 prot. 6975;

- che i lavori di costruzione furono autorizzati con concessione edilizia n. 104/23 del 24.01.1989;

- che alla data del sopralluogo effettuato il 14/03/1996 detti lavori risultavano ultimati in conformità al progetto approvato.

- che il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato venne depositato all'ufficio del Genio Civile in data 04/10/90 n. 290/89;

- che il certificato di prevenzione incendi venne rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 12/02/1996 prot. n. 5306/1025.

- che la dichiarazione congiunta, ai sensi dell'art. 17 della L. 373 del 30 Aprile 1976 e dell'art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28 Giugno 1977 e del 25.01.1993.

Si rilascia il presente certificato, in carta legale, a richiesta della Coop. Edilizia "PRO DOMUS", per gli usi di legge.

Cagliari, 16/02/1996

Il Tecnico Delegato

Chiari

Il Collaboratore Amm.vo

Ley

Il Funzionario Tecnico

Chiari

Il Dirigente Tecnico

RVO

URB/EDP/LSd

85000

28-3-96

210

63/93

25.3.96

Luigella Rocca

27457

MUNICIPIO DI CAGLIARI
AREA URBANISTICA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

N. 14
DEL 19/06/1996

CERTIFICATO DI ABITABILITA' RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN
CAGLIARI

IL SINDACO

Visto il Nulla Osta del 06/05/1996 prot. n. 2566,
rilasciato dall' Azienda U.S.L. N. 8, ai sensi dell'art.
221 del T.U. Leggi Sanitarie del 27/07/1934, n. 1265;

Visto il certificato di Nuova Costruzione N. 5 del
16/02/1996;

A richiesta della Coop. Edilizia on sede
in Cagliari

AUTORIZZA

agli effetti di legge l'abitabilità del fabbricato di
Nuova Costruzione, ad uso abitazione, sito in Cagliari Via
P. di Z. così come
descritto nel certificato di Nuova Costruzione n. 5 del
16/02/1996.

Cagliari, 24 GIU, 1996



IL SINDACO
(Avv. *[Signature]*)

URB/EDP/m]

[Handwritten mark]

Reg. n.

104/23



Prot. n.

1013

Data

24-1-989

COMUNE DI CAGLIARI

CONCESSIONE EDILIZIA

(ai sensi della Legge 28-1-1977 n. 10)

IL SINDACO

A richiesta di

100482000924

Esaminata la documentazione dal medesimo prodotta;

Sentito il parere della Commissione Edilizia; che all'atto ha l'atto che si elabora. Profici ed il quadro tecnico e canonico di progetto rispondono alle prescrizioni della legge 5-8-78 n. 457 e del decreto Min. LL. PP. n. 1661 del 24-4-1982 - CONCEDE

al richiedente di eseguire i lavori relativi alla costruzione di fabbricato in Cagliari loc. l. 1111

secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 21-7-88

costituito da n. cinque elaborati grafici, contrassegnati con il n. 9490 di protocollo.

Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa

Dati di progetto: superficie del lotto mq. 1275; Superficie coperta mq. 242; cubatura da realizzare mc. 3853

Direttore dei lavori

C. F. n. Progettista

C. F. n.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla predetta data (1)

Contributo per spese di urbanizzazione L. Contribuzione

Quota contributo sul costo di costruzione L.

La presente concessione viene rilasciata senza pregiudizio dei diritti di terzi e dello stesso Comune.

L'ASSESSORE URBANISTICA
ING. PRIVATI - ING. RISID. - ESPROPR.
ING. Giorgio Alzani
IL SINDACO

Cagliari, 24-1-989

(1) N. B. - E' fatto obbligo al titolare della presente concessione di denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori, le eventuali sospensioni e riprese nonchè la loro ultimazione, ENTRO CINQUE GIORNI dalla relativa data.

COMUNE DI CAGLIARI
DIPART. 6° - SETTORE 2°

COMUNE DI CAGLIARI
DIPART. 6° - SETTORE 2°

Al progetto cui si riferisce
la presente concessione edilizia è stata
apportata una variante approvata in
data 22-6-91 prot. n. 5975

è stata
travata in
data 28-2-91 prot. n. 2539
Cagliari, 13-3-1991

Cagliari, 22-7-1991

IL SINDACO

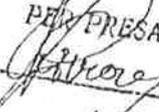
(Roberto Dal Cortivo)

IL SINDACO

(Roberto Dal Cortivo)

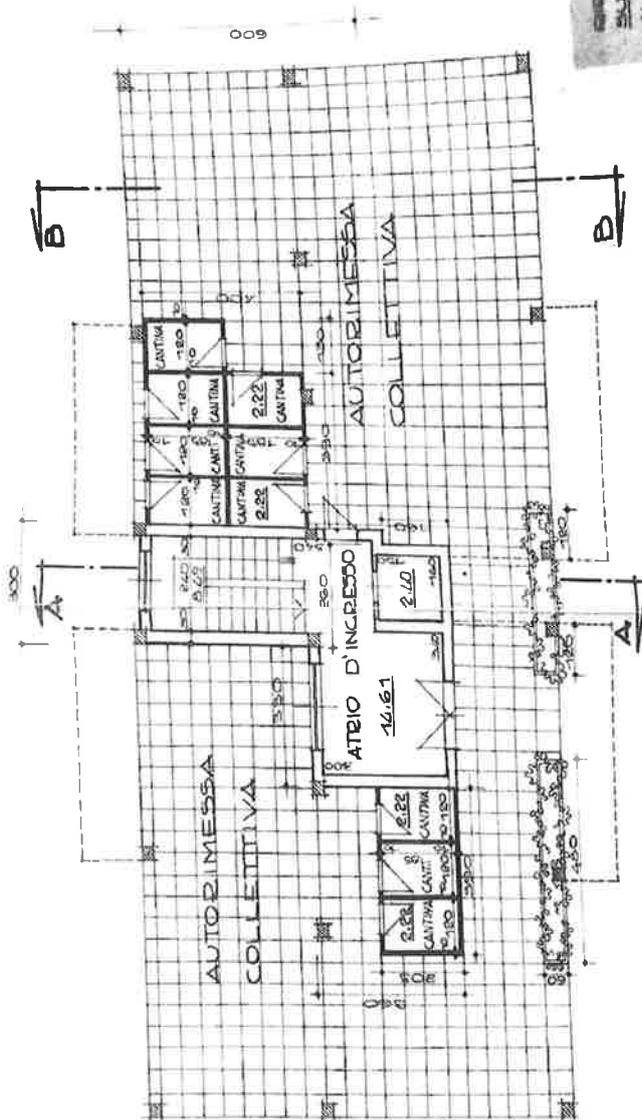


- Il Motore della presente concessione edilizia è tenuto:
- 1) ad assicurare il recapito a propria cura e spesa delle macchine e di tutti i materiali derivati dalla esecuzione dei lavori di cui è prevista la esecuzione, ad una discarica autorizzata di cui è tenuto conto.
 - 2) a non cedere, in nessun caso, né i contenuti e le parti di cui eventualmente è costituito il materiale, né i materiali da impiegare nei lavori.
 - 3) a non permettere l'impiego pubblico al confezionamento di impasti (calce, calcestruzzo) e per la loro lavorazione.
 - 4) a dotarsi di idonee attrezzature per il deposito dei materiali e per la loro lavorazione.

Cagliari, 25/1/89
PER PRESA VISIONE

Vice presidente
Pet CA 0251268

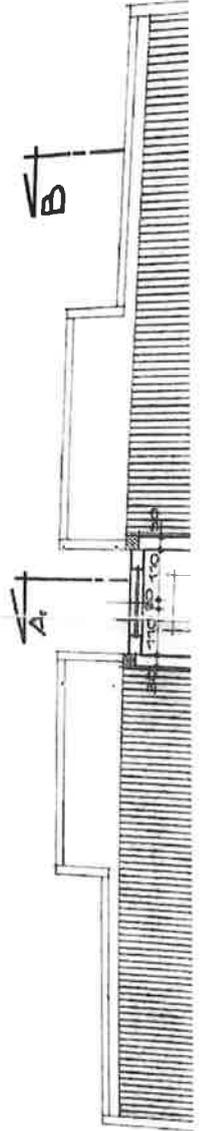
ESPROPRIO
DAL PATRIMONIO DEL C.E.D. - ESPROPRIO

Ing. Augusto Alessi

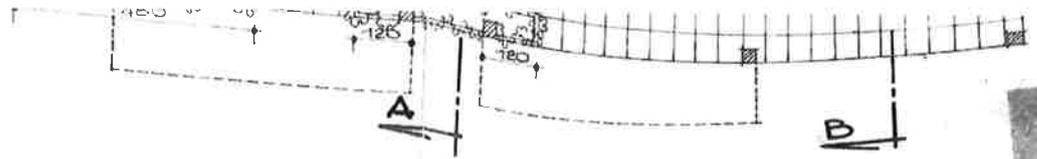


PIANTA PIANO PILOTIS

REPERLO STANDARD AN	
SUPERFICI UTILI	92.79 x 10
ALLOGGI	
SUPERFICI NON RESIDUE	
QUADRANTO ABITATIVO	
MANICALA PIANO TIPO	
TERRA	
SOTTOTETTO	
STIBO	
CANTINOLE	
LOCALI MACCHINE ASCEN	
VANO ASCENSORE	
ALLOGGIO	
VERANDE	
TOTALE	9.14.2

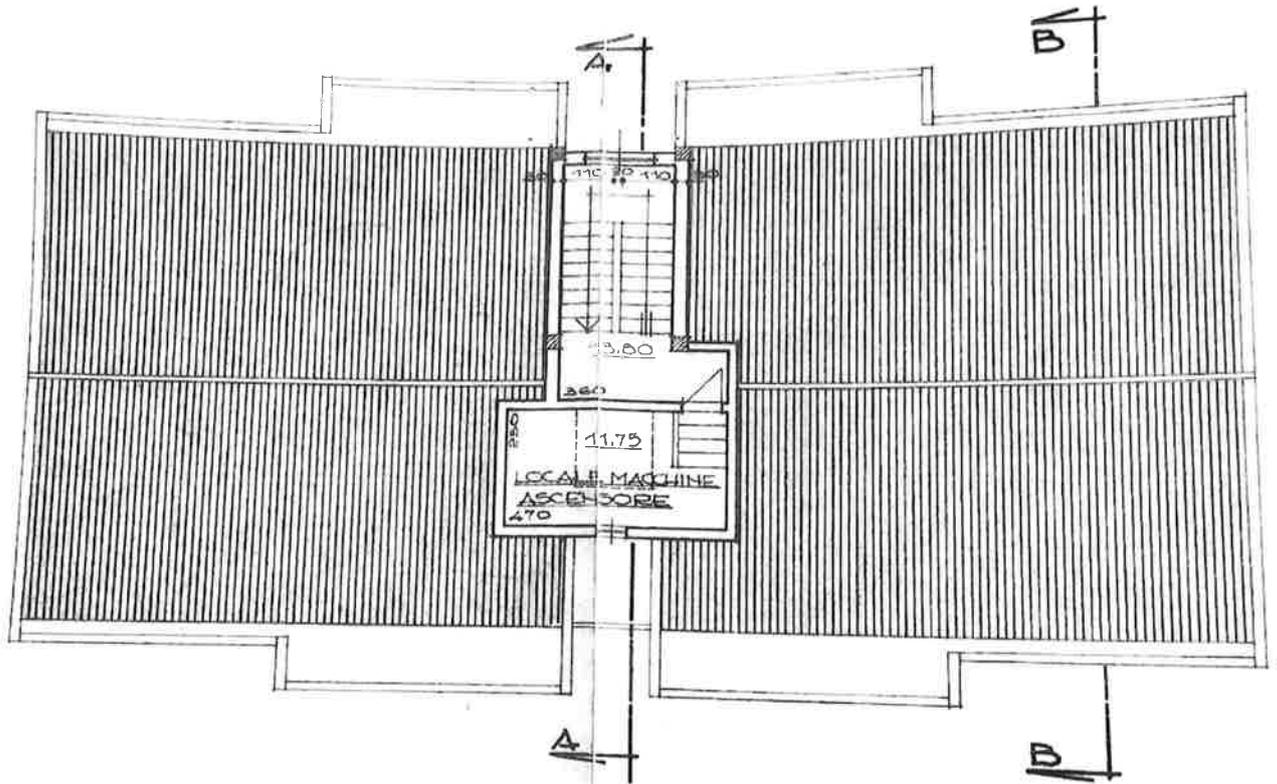


CALC



PIANTA PIANO PILOTIS

SUPER
 SUECI
 ALLOR
 SUPER
 (3) ORCA
 VANIS
 .
 ATRI
 CANT
 LOCAL
 VAN
 (3) ALL
 VER
 TOT



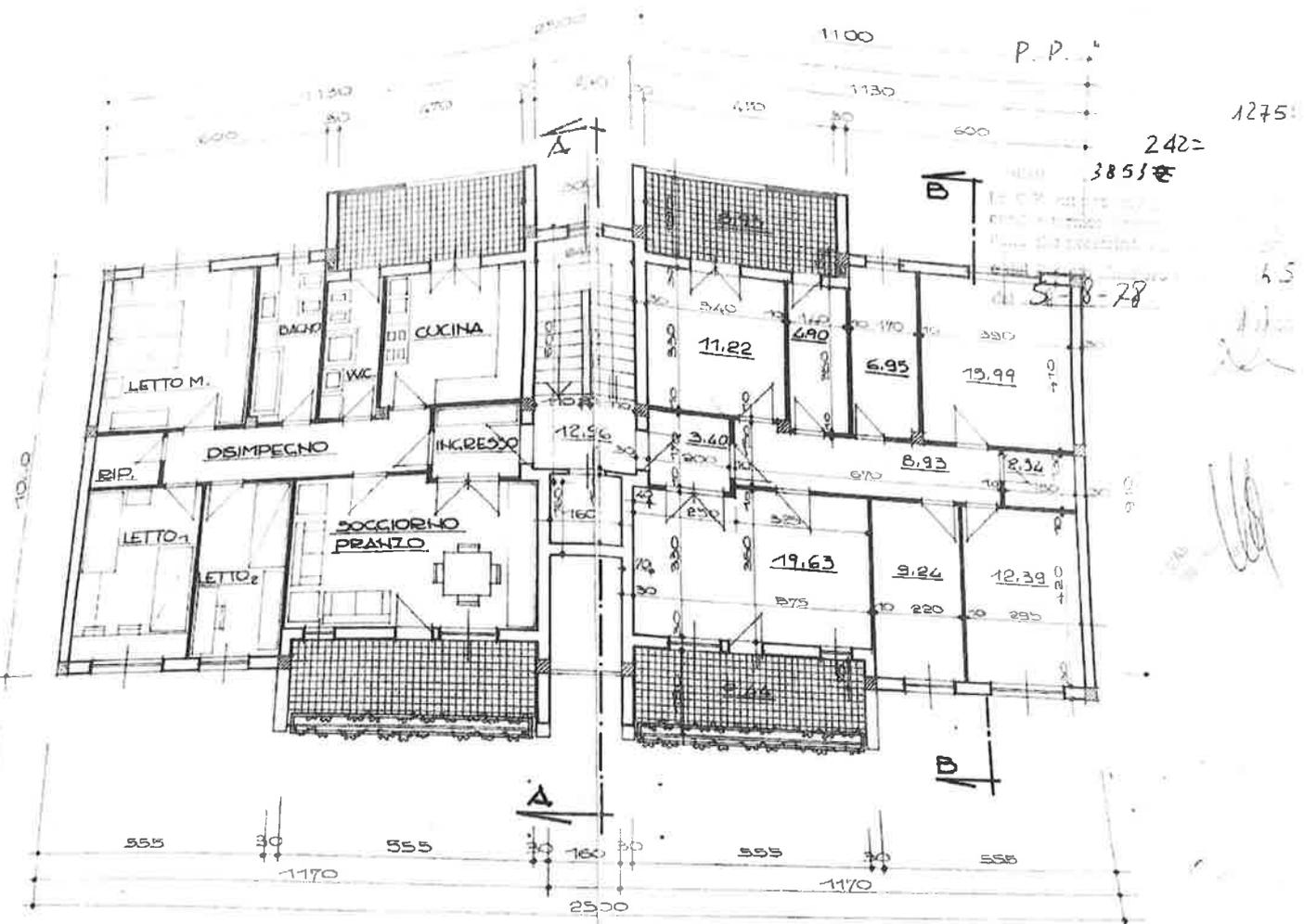
PIANTA COPERTURA

COMUNITA'

MUNICIPIO DI CAGLIA
CIVILE E PENALE

NUM. 9490 21 LUG. 88

90521 1307



PIANTA PIANO TIPO

CALCOLO SUPERF.

ALLOCCIO :
VANI ABITABILI :
VERANDE :

PARTI COMUNI :
VANI SCALA :

UNITA' SA
PROV. N. 5
PARERE F.
T.U.S. (P)
Ca

PERFICI COPERTE

- = 200,20 mq
- = 7,56 "
- = 8,19 "
- = 5,04 "
- = 18,00 "
- = 2,56 "
- 241,55 mq**

<p>VIGILI DEL FUOCO CAGLIARI</p>	<p>VISTO EDILIZIO AGLI EFFETTI DELLA PREVENZIONE INCENDI</p>
	<p>p. IL COMANDANTE (dott. ing. A. MATTA)</p>
<p>PROT. 5306</p>	<p>DATA 23-2-88</p>

ANO TIPO

CALCOLO SUPERFICI

ALLOGGIO :

VANI ABITABILI
VERANDE

PARTI COMUNI :

VANI SCALA

Da restituire alla

Divisione Tecnica Comunale

S.d.a. C. E. del 30 SET. 1987

S.N.R. = 18.37 mq

Servizio Sanitario - Regione Sardegna

UNITA' SANITARIA LOCALE N. 20 - CAGLIARI

Prot. N. 1580 del 9 APR. 1988

PARERE FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 220 d. T.U.S. 10/10/80 934 n. 1265.

Cagliari, 13 APR. 1988

L'Ufficiale Sanitario

ATTESTATO DEL SINDACO
ai sensi del paragrafo primo dello
art. 43 della L. 457/78

VISTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE
EDILIZIA. SI ATTESTA CHE LE CARAT-
TERISTICHE TECNICHE DELL'EDIFICIO
E DELLE ABITAZIONI SONO CONFORMI
ALLE DISPOSIZIONI DEL PRIMO COMMA
DELL'ART. 43 E DELL'ULTIMO COMMA
DELL'ART. 18 DELLA L. 457/78.

Cagliari, 11

IL SINDACO

	VISTO EDILIZIO AGLI EFFETTI DELLA PREVENZIONE INCENDI
VIGILI DEL FUOCO CAGLIARI	p. IL COMANDANTE (dott. ing. A. MATTA)
PROT. 5306	<i>Matta</i>
DATA 23-2-88	

	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 912	Dr. Ing. GABRIELLA LICHERI

Licheri



**CONSORZIO
ABIT. COOP. SARDEGNA s.c.r.l.**
SEDE REGIONALE - VIALE BONARIA.80 - CAGLIARI - TEL. 070/663238 - 663240

COMUNE DI CAGLIARI

COOP. 'PRO DOMUS'

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE
DI N° 10 ALLOGGI IN PIANO DI ZONA

PIANTE

PROGETTAZIONE
ING. GABRIELLA LICHERI

ASS ALLA PROGETTAZIONE
CARLA PAULIS

TAVOLA

CD 3 CD

ARCHIVIO

170218706

SCALA

1 : 100

DATA

GIUGNO '87

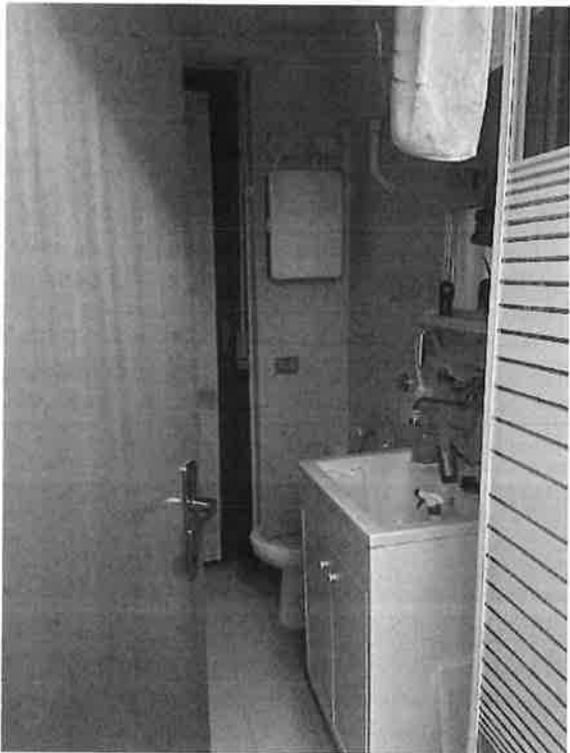
AGG N
DEL

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Via Barbagia 7- Cagliari

ESTERNO:



PIANO QUARTO INTERNO



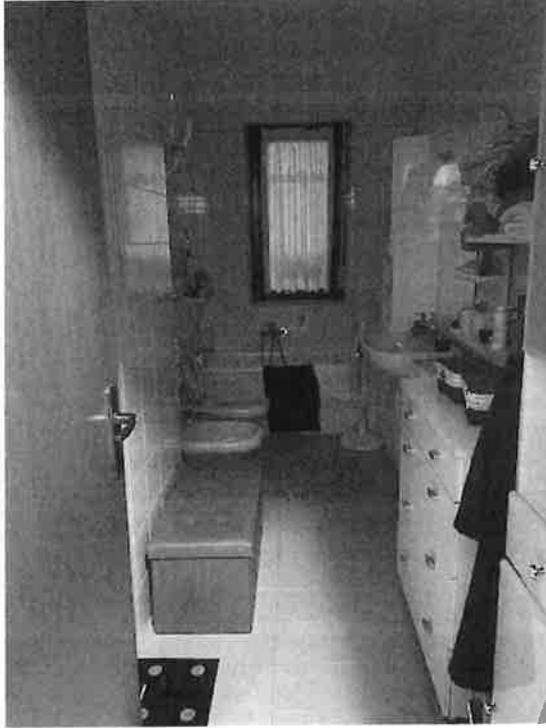


FOTO CANTINA



MODULARIO
fig. rand. 487

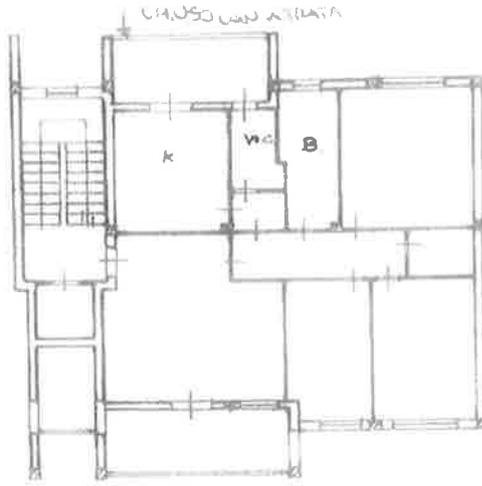


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. LL. LL.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13/4/1939, n. 652)

MOD. 55/55

URE
250

Planimetria di utu in Comune di CAGLIARI via



STESSA
DITTA

PIANO SUPER

h = 2,70

STESSA
DITTA

SRADA DI NUOVA
FORMAZIONE



PIANO TERRA

h = 2,50

ORIG. 25/11/81



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

Data 02/11/2023 Ora 16:13:53
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T269218 del 02/11/2023

per immobile

Richiedente NLOLSN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAGLIARI (CA)
Tipo catasto : Fabbricati

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 02/11/2023

Elenco immobili

Comune di CAGLIARI (CA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana A

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 24/07/2014 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 17991
Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 44082/26870 del 22/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1877 del 22/08/2014 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. ISCRIZIONE del 14/07/2020 - Registro Particolare 2395 Registro Generale 16309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 7780 del 18/06/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 3. TRASCRIZIONE del 30/03/2023 - Registro Particolare 7831 Registro Generale 10708
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 1081 del 09/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico