

Sub 1/11

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. 683/1993

CONTRO

PROMOSSO DA: INTESA SAN PAOLO SPA / Avv. Irene Desogus

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. STEFANO GRECO

C.T.U. ING. PIERPAOLO CORRIAS

EDIFICIO IN CAGLIARI VIA REDIPUGLIA n. 108/110
— APPARTAMENTO PIANO TERRA —
CAGLIARI SEZ. A, FOGLIO 10, PARTICELLA 1662 (ex 680), Sub. 1/11

RELAZIONE ESTIMATIVA



INDICE

PREMESSA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA	4
1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	5
2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
3 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	9
4 VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO	
5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	10
6 CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	10
7 POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI	11
8 DIVISIBILITÀ IN NATURA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA	11
9 ACCERTAMENTO SULL'EVENTUALE LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	11
10 SITUAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE	12
11 ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.....	12
12 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	12
13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	12
CONCLUSIONI.....	15





PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pierpaolo Corrias, nato a Nuoro il 13/05/1968, residente a Cagliari in Via Isola San Domino n. 4, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4628, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in data **17.07.2014** dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco. Prestato il giuramento di rito, il CTU ha accettato di svolgere l'incarico affidatogli e di rispondere ai seguenti quesiti:

1. 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
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).
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;
4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del





- permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
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 l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
 12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 13. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;
- Si dispone, inoltre, che l'esperto:
- a) Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - b) Invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nei





- suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- c) Depositi, quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - d) Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al punto superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
 - e) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - f) Formuli tempestiva istanza di proroga al termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Al fine di assolvere l'incarico ricevuto, il CTU effettuava l'accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata ed Ufficio Condono Edilizio del comune di Cagliari, estraendo in data 20.02.2015 e 18.03.2015, copia di elaborati grafici e documentazione tecnico amministrativa depositata presso i medesimi uffici e riguardante il progetto per la costruzione dell'immobile oggetto di stima nonché le concessioni edilizie in sanatoria dello stesso.

Il CTU inoltre, acquisiva presso l'Agenzia del Territorio gli elaborati catastali relativi agli immobili in oggetto (planimetrie e visure storiche) ed effettuava l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul cespite esaminato. A tale proposito il CTU produceva i seguenti allegati generali:

- 1 Allegato A: elaborati grafici relativi al progetto del 03.03.1964;
2. Allegato B: elaborati grafici relativi al progetto del 23.03.1983;
3. Allegato C: elaborati grafici relativi al progetto di concessione in sanatoria del 13.01.1988;
4. Allegato D: concessioni edilizie del 1964 e del 1963;
5. Allegato E: concessioni edilizie in sanatoria del 21.09.1999;
6. Allegato F: documentazione catastale;
7. Allegato G: ispezioni ipotecarie nominale e per immobili;

Dopo aver esaminato la documentazione depositata agli atti e quella acquisita, il CTU previo contatto con la parte esecutata rappresentata ha condotto le operazioni peritali, accedendo presso gli immobili in data 25.02.2015 alle ore 9.30 e 30.02.2015 alle ore 15.30.

Il sottoscritto, ha proceduto alla ricognizione ed ispezione dei luoghi effettuando rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile sito in Cagliari via Redipuglia n. 108 piano terra.

I risultati delle analisi e dei rilievi effettuati sono di seguito riportati nella presente relazione tecnica.



1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La documentazione presente in atti ha consentito di identificare in modo univoco i beni sottoposti a pignoramento.

Tuttavia si rileva che la planimetria catastala dell'unità al piano terra dell'immobile sito in Cagliari in via Redipuglia n. 108, risulta difforme dallo stato di fatto rilevato e non riflette l'attuale consistenza del bene identificato (vedi Allegato 01 e Allegato 04).

Di seguito si riportano il quadro sinottico delle provenienze dei beni e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, elaborati sulla base della documentazione presente in atti.

1.1 QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Al ventennio, il maggior fabbricato articolato su quattro livelli, sito in via Redipuglia n. 108/110, contenente le unità immobiliari attualmente censite al C.E.U. del comune di Cagliari, alla Sezione A, foglio n. 10, particella 1662 (ex 680), **subalterno 1, graffato 11 (appartamento pt, cat A/3)**; subalterno 2 **graffato 6,12 (autorimessa pt, cat. C/6)**; subalterno 3 **(appartamento p1, cat. A/3)**; subalterno 4 (vano scala, bene comune non censibile); subalterno 5 (appartamento p2, cat. A/3); subalterno 7 graffato 9 (appartamento p3, cat. A/3); subalterno 8 graffato 10 (appartamento p3, cat. A/3); fu edificato su area censita al C.T. al Foglio n. 10, particella 269 (ex 15/s) di proprietà al 1000/1000

in virtù di atto notarile pubblico di compravendita redatto dal notaio F. Locci in data 07/08/1950, repertorio 15524, trascritto il 28/08/1950 ai nn.

eli
eli

15568/11051 la piena proprietà delle unità immobiliari in Cagliari via Redipuglia 108/110 attualmente censite al C.E.U. del comune di Cagliari, alla Sezione A, foglio n. 10, particella 1662 (ex 680), subalterno 1, graffato 11 (appartamento pt, cat A/3); subalterno 2, graffato 6,12 (autorimessa pt, cat. C/6); subalterno 3 (appartamento p1, cat. A/3); subalterno 4 (vano scala, bene comune non censibile); subalterno 5 (appartamento p2, cat. A/3); subalterno 7 graffato 9 (appartamento p3, cat. A/3); subalterno 8 graffato 10 (appartamento p3, cat. A/3), passava in virtù di legge, , pniuge, per la quota parte di 1/3; , figlio, , per la quota parte di 1/3; , figlio, , per la quota parte di 1/3.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NELL'ULTIMO VENTENNIO

1. IPOTECA GIUDIZIALE di € 87.797,67 del 06/10/2006 - Registro Particolare 7098 / Registro Generale 41238 - in favore di "Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA" per la quota di 1/1; **per la quota di 1/1**; iscritta in estensione dell'ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518 in virtù del decreto ingiuntivo n. 1339 del 25/04/1993 del Tribunale di Cagliari a garanzia del debito capitale di € 43.009,87 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1518 del 1993); **appartamento piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11**; autorimessa piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12;
2. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 09/05/2008 - Registro Particolare 11458 / Registro Generale 16691 – in favore di "Massa dei Creditori Fallimento



- [redacted]
- quota di 1/3; appartamento piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1;** autorimessa piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2; appartamento piano primo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 3; appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8;
3. IPOTECA LEGALE ESATTORIALE di € 212.937,70 del 23/06/2009 - Registro Particolare 3374 / Registro Generale 19404 – in favore di "EQUITALIA SARDEGNA SPA" rif. Atto Esattoriale art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 22/06/2009 a garanzia del debito capitale di € 106.468,85; **contro** [redacted] **) per la quota di 1/3; appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11;** autorimessa piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12; appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7 graffato con il sub. 9; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8 graffato con il sub. 10;
4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2010 repertorio 1138/2010, trascrizione del 30/09/2010 - Registro Particolare 20531 / Registro Generale 32624 – in favore di "Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA" a cautela della somma di € 144.677,19 gravante per la quota di 2/3 sugli immobili di seguito identificati; **con** [redacted] **per la quota di 1/3;** [redacted] **per la quota di 1/3; appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11;** autorimessa piano terra Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12; appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7 graffato con il sub. 9; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8 graffato con il sub. 10;
5. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2010 repertorio 5367/2010, trascrizione del 02/03/2011 - Registro Particolare 4260 / Registro Generale 6018 – in favore di "Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA" a cautela della somma di € 144.677,19 gravante per la quota di 1/3 sugli immobili di seguito identificati; **contro** [redacted] **per la quota di 1/3; appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10, particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11;** autorimessa piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12; appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7 graffato con il sub. 9; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8 graffato con il sub. 10;
6. IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 15/04/2013 - Registro Particolare 1068 / Registro Generale 9335 - derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO di € 87.797,67 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1518 del 1993); in favore di "Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA (BANCA INTESA)" per la quota di 1/1 [redacted] **) per la quota di 1/1; contro** [redacted] **in qualità di debitore ipotecario (certificato di avvenuta successione del 22/05/209 ai nn. 15568/11051) per la quota di 1/3; contro** [redacted] **54L29 B354 Z) in qualità di debitore ipotecario (certificato di avvenuta successione del 22/05/209 ai nn. 15568/11051) per la quota di 1/3; contro** [redacted] **in qualità di debitore ipotecario (certificato di avvenuta successione del 22/05/209 ai nn. 15568/11051) per la quota di 1/3; ipoteca iscritta in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518 in virtù del decreto ingiuntivo n. 1339 del 25/04/1993 del Tribunale di Cagliari a garanzia del debito capitale di €**



- 43.009,87; **appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11;**
7. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE (rif. Atto pignoramento del 25/10/1993 rep. n 2203/1993), trascrizione del 02/05/2014 - Registro Particolare 8765 / Registro Generale 10884 – in favore di "SECAUTO SRL" per la quota di 1/1 sugli immobili di seguito identificati [redacted] **per la quota di 1/1;** in favore di "SECAUTO SRL" per la quota di 2/3 sugli immobili di seguito identificati; **contro** [redacted] **per la quota di 1/3; contro** [redacted] **la quota di 1/3; appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1.**

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Cagliari in Via Redipuglia n°108. È sito al piano terra di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione di tipo economico, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra.

La sagoma del fabbricato è orientata da sud-ovest a nord-est. L'accesso alla costruzione avviene dal marciapiede del piano strada sulla facciata principale a sud-ovest della via Redipuglia.

L'ingresso all'unità immobiliare è possibile mediante un vano scala comune rialzato di circa 70 cm dalla quota del marciapiede, attraverso un portoncino in alluminio ad apertura elettrocomandata con citofono.

L'unità abitativa possiede un cortile interno di pertinenza esclusiva adiacente alla facciata retrostante del maggior fabbricato.

La pianta dell'immobile si sviluppa longitudinalmente, ed ha una sola apertura finestrata lungo la suddetta via; la parte restante prende luce dal cortile interno.

2.1 DATI CATASTALI

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che l'originaria u.i.u. censita al C.E.U del comune di Cagliari secondo i seguenti dati:

foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
10/A	1662 (ex 680)	11	A/3	2	5,5 VANI	454,48

ha subito una serie di ampliamenti che ne hanno modificato la consistenza e la distribuzione degli spazi interni. Parte di tali ampliamenti sono stati oggetto di condono edilizio; i restanti, costituiti da due nuovi vani collegati trasversalmente da un corridoio, non risultano ancora assentiti. Si allega l'estratto di mappa, la planimetria catastale non aggiornata, la visura storica per immobile e l'atto di provenienza del bene (vedi Allegato 02 e Allegato 04).

2.2 CONSISTENZA

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra. È composta da ingresso, soggiorno, una camera da letto matrimoniale e due camere da letto tra loro comunicanti, un locale adibito a camera da letto (dimensioni e requisiti igienico sanitari insufficienti e rappresentato come ripostiglio negli elaborati grafici), un bagno, un servizio igienico, un andito, una zona pranzo con angolo cottura, ed ripostiglio con accesso dalle parti comuni del maggior fabbricato. L'abitazione nella parte retrostante alla via Redipuglia, possiede un cortile interno. Su tale cortile risulta ubicata una scala esterna che permette di raggiungere



una terrazza di copertura della zona pranzo, di pertinenza esclusiva dell'immobile in questione.

2.2.1 SUPERFICI

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva della superficie utile netta e della destinazione d'uso dei singoli vani componenti l'unità abitativa nello stato di fatto rilevato (vedi Allegato 01).

Livello	Destinazione	h [m]	s.r. [m ²]	s.n.r. [m ²]
P.T.	Ingresso	3.00	3.20	
	Letto 1	3.00	15.55	
	Letto 2	3.10	18.00	
	Ripostiglio – Letto	3.00	5.65	
	Soggiorno	3.00	18.00	
	Cottura-pranzo	2.40	28.00	
	Bagno	2.00	8.10	
	Servizio	3.00	2.30	
	Andito	3.00	5.00	
	Ripostiglio	3.00		3.00
	Cortile	-		19.00
Terrazza	-		33.00	
TOTALE SUPERFICI			103.80	55.00

2.2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE PRINCIPALI

Il fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare in esame, è stato costruito con un reticolo di pilastri e travi in c.a. solai in travetti prefabbricati e pignatte laterizie, tamponamento con doppia parete in mattoni (rivestimento in piastrelle al piano terra), rifinito internamente con intonaco al civile e tinteggiature in idropitture.

L'unità immobiliare, è dotata di infissi esterni con telaio in legno e doppia finestra in alluminio per il solo locale sulla via Redipuglia, mentre i restanti infissi che si affacciano sul cortile interno, hanno una struttura metallica in alluminio laccato.

Il portoncino di ingresso è in legno massello, le porte interne negli ambienti principali del tipo all'inglese sono in legno massello, i pavimenti risultano in parte in klinker e parte in gres; i servizi igienici hanno normali dotazioni sanitarie e sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 2.

Il cortile di pertinenza e la terrazza sono pavimentati con mattonelle in klinker, le murature perimetrali sono rivestite in elementi lapidei (trachite); una ringhiera in ferro di tipo scatolare protegge la terrazza e la relativa scala di accesso.

2.2.3 IMPIANTI

A servizio dell'unità immobiliare risulta un impianto citofonico per l'apertura del portone di ingresso comune al vano scala. L'unità abitativa è dotata di normale fornitura di energia elettrica e acqua potabile per uso idrico e sanitario.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e presumibilmente non risulta conforme alla L. 46/90 s.m.i..

L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione. L'acqua calda viene assicurata da uno scaldino ad alimentazione elettrica.





2.2.4 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Alla data dei sopralluoghi effettuati, lo stato d'uso e manutenzione rilevati sul maggior fabbricato in cui si inserisce l'unità abitativa sopraddetta, è giudicato insufficiente. Infatti, le finiture superficiali delle facciate risultano in precarie condizioni di conservazione, con evidente degrado su intonaci, cornicioni e parti aggettanti.

L'unità abitativa in questione, presenta uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

3 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati contenuti nell'originario pignoramento del bene (ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518; atto pignoramento del 25/10/1993 rep. n. 2203/1993), pur non corrispondendo allo stato di fatto rilevato, hanno consentito di individuare l'immobile in questione.

Come già detto l'immobile nel tempo ha subito una serie di ampliamenti che ne hanno modificato la consistenza e la distribuzione degli spazi interni. Una parte di essi, a seguito della domanda in sanatoria del 14/01/1986 prot. 510/A2, ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 7060 del 21/09/1999, (vedi planimetria Allegato 03) e risulta inserita nelle relative planimetrie catastali.

La restante parte dei sopraddetti ampliamenti, come meglio specificato in seguito, potrà essere oggetto di condono edilizio, ma attualmente non è inserita nella planimetria catastale del bene. Pertanto la storia catastale dell'immobile in questione è ferma al luglio 1985 data di presentazione delle planimetrie catastali attualmente disponibili.

Dai rilievi effettuati (vedi planimetria Allegato 04), è stata accertata la presenza di due nuovi vani collegati trasversalmente da un corridoio, che hanno generato un ampliamento dell'originario immobile, interessando catastalmente sia il subalterno 11 (cortile di pertinenza del subalterno 1) che il subalterno 12 (cortile di pertinenza del subalterno 2).

4 VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Per i motivi sopraddetti si rileva la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale del bene, in quanto le modifiche accertate, comportano sia una fusione di porzioni di distinte particelle catastali che un mutamento della originaria destinazione d'uso di alcune parti dell'immobile ed un incremento stimabile in misura superiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività dell'immobile.

Tale aggiornamento potrà essere prodotto all'atto della richiesta di condono edilizio delle opere abusivamente realizzate.





5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Nel vigente strumento urbanistico comunale, il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione è inquadrato nella zona urbanistica omogenea "B" del centro urbano di Cagliari. In particolare l'immobile ricade nella sottozona "B3" caratterizzata da una densità fondiaria (lf) pari a $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ed altezza massima consentita per gli edifici pari a 12 m. Si rileva inoltre che l'immobile in questione non possiede cubatura residua.

6 CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dalla documentazione in atti e da quella potuta reperire dai relativi uffici, si riporta quanto segue.

L'immobile suddetto fu realizzato con la costruzione del maggior fabbricato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), assentita con licenza di costruzione rilasciata al sig. [redacted] in conformità al progetto approvato in data 18/03/1964 prot. 2505. Per tale fabbricato è stata rilasciata dalla Prefettura della Provincia di Cagliari in data 27/02/1976 la licenza d'uso della costruzione ai fini delle norme di esecuzione di opere in c.a. (vedi Allegato A e Allegato D).

Con la concessione edilizia del 03/05/1983 prot. 5511 (vedi Allegato B e Allegato D), il sig. [redacted] otteneva la sopraelevazione del sopraddetto fabbricato per la realizzazione del piano secondo (tale concessione non riguarda l'immobile in questione).

Per l'immobile in oggetto, come mostrato nell'Allegato 03, vista la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 14/01/1986 prot. 510/A2 di pari data, il sig. [redacted] otteneva la concessione edilizia in sanatoria n. 7060 del 21/09/1999 dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare residenziale sita in Cagliari in Via Redipuglia n. 108 piano terra (vedi Allegato C e Allegato E), censita al catasto edilizio urbano al F. n. 10, mappale 680 sub. 1, consistenti nella realizzazione, sul cortile di pertinenza (sub 11) di detta unità immobiliare, in ampliamento al preesistente, di un vano adibito a cucina (s.u.r. pari a 14.52 m^2) e di una veranda (s.n.r. pari a 5.40 m^2). Per l'immobile in oggetto non risulta l'esistenza di una dichiarazione di agibilità.

Durante il sopralluogo, come rappresentato nell'Allegato 05, è stata riscontrata la presenza delle seguenti difformità rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria soprariportata: in adiacenza al vano adibito originariamente a cucina, è stato realizzato all'interno del subalterno 11, un altro ambiente (di superficie utile pari a 8.00 m^2) destinato a camera da letto, successivamente accorpato al vano sopraddetto per formare un unico ambiente di circa 18.00 m^2 di superficie utile; all'interno del subalterno 12 (graffato al subalterno 2) è stata realizzata una cucina rustica suddivisa in angolo cottura e zona pranzo, di superficie utile complessiva pari a circa 28.00 m^2 , messa in comunicazione con la restante parte dell'immobile mediante un corridoio di circa 5.00 m^2 ; infine, il ripostiglio di pertinenza esterno all'unità abitativa ed accessibile dal vano scala comune (sub 4) è stato messo in comunicazione con l'autorimessa al piano terra (sub 2).

In merito, il CTU, ha accertato che le suddette opere sono state realizzate in violazione della normativa urbanistica edilizia, che le medesime risultano ultimate entro il 31 marzo 2003 (vedi perizia in atti del 20/10/2000 redatta dal Geom. Daniela Piroddi), che non hanno comportato né un ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria e né un ampliamento superiore a 750 m^3 , che le ragioni vantate del credito per cui si interviene a procedere risultano precedenti all'entrata in vigore della L. n.





326 del 24/11/2003, e pertanto l'abuso sopradescritto, vista la L. n. 326 del 24/11/2003 – allegato 1, inquadrabile all'interno della tipologia n. 1 riguardante le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, possa essere sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. del 28 febbraio 1985 n. 47.

Il CTU, ha altresì quantificato in € 9.646,21 i costi complessivi di sanatoria (esclusi i diritti di segreteria) secondo gli allegati schemi di calcolo (vedi Allegato 06). Inoltre, per la realizzazione di opere interne in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 è applicabile una sanzione pecuniaria generalmente applicata nella misura minima di € 516,00 esclusi diritti di segreteria. Infine, a tali somme dovrebbe aggiungersi per l'istituzione della pratica di sanatoria sopraddetta, il costo degli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento del titolo sopraddetto, stimando i relativi oneri nella misura minima di € 6.000,00 comprensiva delle spettanze relative alla pratica catastale.

7 POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

Il CTU, avendo appurato la sanabilità delle opere non assentite rilevate in fase di sopralluogo, valutando che le opere realizzate sono funzionali alla fruibilità del bene nello stato in cui esso si trova, evidenzia la necessità di vendere il bene stesso nello stato di fatto rilevato. Pertanto, la consistenza e la tipologia del bene impongono la sua vendita in un unico lotto.

8 DIVISIBILITÀ IN NATURA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Dalla documentazione in atti, l'immobile risulta essere pignorato nel suo intero, per il fu per 1/1 p.p., e di seguito la piena proprietà dell'immobile passava in virtù di legge a:

L'unità immobiliare, date le sue caratteristiche intrinseche, non risulta comodamente divisibile in natura.

9 ACCERTAMENTO SULL'EVENTUALE LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dalle informazioni acquisite risulta che l'unità abitativa residenziale (appartamento piano terra) non è locata a terzi, ed è attualmente occupata





10 SITUAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE

Tale situazione non sussiste per l'immobile oggetto di pignoramento.

11 ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Sull'immobile oggetto di pignoramento non gravano vincoli di nessuna natura né risulta vi siano oneri di natura condominiale.

12 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici.

13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

13.1 CRITERI DI STIMA

Per quanto attiene alla metodologia estimativa, l'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile è quello del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

La stima sarà definita con il procedimento sintetico-comparativo; il confronto è effettuato in base al parametro comunemente usato nella compravendita immobiliare e cioè alla superficie commerciale, tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene nonché le caratteristiche intrinseche, estrinseche e lo stato giuridico-legale.

Le valutazioni unitarie medie ordinarie così ottenute sono state quindi adattate alle situazioni contingenti dell'unità abitativa in questione.

Tale procedimento si basa sul reperimento di valori di mercato medi puri del parametro unitario per beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie.

Per allineare la cifra desunta alle caratteristiche qualitative del cespite in oggetto si interviene attraverso un coefficiente globale di differenziazione.

A tal fine sono stati raccolti dei dati dalle pubblicazioni specializzate ed esperite indagini presso operatori del settore immobiliare, il tutto supportato dalla conoscenza del mercato immobiliare locale dello scrivente.

13.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La superficie commerciale equivalente, è ottenuta sulla base dei rilievi metrici effettuati adottando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, risultante dalla tabella che segue:





livello	unità ambientale	sup. netta [m ²]	H med [m]	sup. lorda [m ²]	coeff. ragg. %	sup. ragg. [m ² _{eq}]
pT	appartamento	100,80	3,00	125,00	100%	125,00
pT	ripostiglio	3,00		5,00	20%	1,00
pT	cortile	19,00	-	-	15%	3,00
pT	terrazza	33,00	-	-	15%	5,00
tot.		158,80		130,00		134,00

13.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE A CAGLIARI

Nella nota congiunturale sul mercato immobiliare dell'ottobre 2014 a cura dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma (Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate) si apprende il perdurare nel corso del secondo semestre 2014 della difficile congiuntura immobiliare del mercato cagliaritano, sebbene si intraveda qualche timido segnale di attenuazione della fase recessiva che induce a considerare come superato il punto minimo raggiunto in precedenza. Il mercato continua a presentare criticità dovute a una persistente debolezza della domanda che, anche nei prossimi mesi, non lascia presagire una decisa ripresa del ciclo espansivo. Qualche indicazione di un timido miglioramento proviene dal settore residenziale, in particolare dal segmento locativo, verso il quale già nei semestri precedenti era stato rilevato uno spostamento della domanda abitativa. L'attività transattiva non prevede per il 2014 significativi scostamenti rispetto al 2013, ma solo qualche timido segnale di ripresa per gli immobili residenziali e, pur con le dovute cautele, sintomi di lieve crescita nelle compravendite del settore non residenziale. Questo periodo di incertezza e criticità vale sia per il comparto della compravendita che per quello della locazione: in quest'ultimo sembra resistere solo il residenziale, con una domanda stabile e un'attività contrattuale stazionaria. In tale contesto i valori di compravendita non possono che flettere, nel tentativo di adeguarsi alla domanda. La riduzione annuale maggiore ha riguardato il segmento commerciale (-5,5%), seguito da quello direzionale (-4,5%) e da quello delle abitazioni usate (-4,4%). La flessione dei prezzi delle case può essere spiegata soprattutto dalla caduta del reddito delle famiglie e dalle apprensioni che ancora persistono sul mercato del credito. Le variazioni dei prezzi e dei canoni sono rimaste tutte negative e, dunque, non hanno portato correzioni nella redditività media lorda da locazione per tutti i segmenti immobiliari. I rendimenti medi risultano, comunque, ancora appetibili e in linea ai dati medi del *benchmark*. Le criticità del settore della compravendita emergono anche dall'analisi delle tempistiche inerenti le contrattazioni, ancora molto elevate, a causa principalmente dall'eccesso di offerta presente sul mercato. Anche i tempi medi di locazione risentono del mancato incontro tra domanda e offerta, e tendono a mantenersi su livelli considerevoli. Nello specifico, nel secondo semestre 2014 il mercato immobiliare cagliaritano non mostra significativi scostamenti rispetto ai semestri precedenti. Sembrerebbe essersi attenuato il divario tra domanda e offerta, in virtù di una maggior stabilizzazione sul fronte della richiesta di alloggi. Tuttavia, sebbene si intraveda un cambio di tendenza nel settore della compravendita, dovuto a una maggiore stabilizzazione sul fronte della richiesta di alloggi e delle quantità immesse sul mercato, non si registra una ripresa significativa delle transazioni, che rimangono sui bassi livelli dei semestri scorsi, nonostante la leggera apertura del settore bancario alla concessione dei mutui. La scarsa dinamicità del settore, d'altro canto, è ravvisabile nell'ulteriore allungamento dei tempi medi di vendita, sia dell'usato che del nuovo, oggi pari rispettivamente a 8,3 e 9,6 mesi. Anche nelle zone pregiate e centrali i tempi medi di vendita superano, ormai, gli 8 mesi. Lo sconto medio sul prezzo iniziale rimane in linea con quello di sei mesi fa (15,5%). In periferia gli sconti risultano maggiori, segnale del fatto che compra soprattutto chi ha liquidità e investe in immobili in zone di pregio e centrali. Pur





con un mercato poco dinamico, i valori di compravendita delle abitazioni usate e di nuova costruzione, anche nel secondo semestre del 2014, sono risultati piuttosto rigidi, registrando una flessione, rispettivamente, del -1,7% e del -1,8%. I valori di compravendita subiscono una flessione al ribasso da sei anni consecutivi, ma l'interesse della domanda non si è ancora riattivato. Diversa la situazione del mercato locativo, dove è in atto una stabilizzazione sia sul versante della domanda che su quello dell'offerta, frutto della disponibilità crescente di una parte dello stock rimasto invenduto nel mercato della compravendita e del relativo spostamento di una parte di questa domanda, a causa delle difficoltà ad ottenere un mutuo per l'acquisto. Ma l'aumento del periodo necessario a finalizzare una trattativa di locazione, ormai superiore ai 4 mesi, mostra come la crisi economica del paese stia palesando i suoi effetti.

13.4 VALORE UNITARIO ORDINARIO

In relazione a quanto esposto per la determinazione del valore medio unitario di vendita del m² commerciale il CTU ritiene attendibili i valori del parametro unitario dalla banca dati OMI.

Fonte	Periodo rif.	zona	tipologia	Valore ordinario unitario min [€/m ²]	Valore ordinario unitario medio [€/m ²]	Valore ordinario unitario max [€/m ²]
OMI (Agenzia del Territorio)	2° sem.e 2014	D2	Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)	1.250,00	1.525,00	1.800,00

Anche dalle indagini condotte presso operatori immobiliari attivi nella zona, s'individua per tipologie d'immobili con destinazione residenziale di tipo economico situati nella medesima area del bene in esame, una quotazione del valore medio ordinario di vendita pari a circa 1.300,00 [€/m²] con variazioni delle quotazioni comprese tra € 1.100,00 e € 1500,00.

Pertanto, per la stima dell'immobile in esame, considerato l'andamento attuale dei prezzi, la sopradescritta tendenza negativa del mercato immobiliare residenziale in Cagliari, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio ordinario individuato dall'OMI pari a € 1.525,00 [€/m²].

13.5 VALORE UNITARIO REALE

Il valore unitario medio ordinario individuato in precedenza, è stato corretto attraverso un coefficiente di differenziazione pari a 0.70.

Tale coefficiente è ottenuto mediante il prodotto di opportuni coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (inserimento all'interno del maggior fabbricato 0.97; vetustà e stato di conservazione 0.80; esposizione e luminosità 0.95, impianti 0.94).

Il valore unitario reale applicabile è pertanto posto pari a: € 1.525,00 €/mq x 0.70 = 1067.50,00 €/m², ovvero, in cifra tonda uguale a € 1.100,00 [€/m²].

13.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Sulla base dei dati sopra determinati si perviene al valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima che risulta pari a: 134.00 [m²_{eq}] x 1.100,00 [€/m²] = € 147.400,00 che si arrotonda in c.t. a € 150.000,00.





Tale valore dovrà essere decurtato degli importi relativi agli oneri stimati per la regolarizzazione della pratica edilizia in sanatoria degli abusi che insistono sul cespite e pari a circa € 16.162,21.

CONCLUSIONI

Il CTU con la presente relazione che si compone di n° 15 (quindici) pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione è depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

1. Allegato 01 – planimetria stato attuale;
2. Allegato 02 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile, atto provenienza del bene;
3. Allegato 03 – titoli edilizi autorizzativi;
4. Allegato 04 – stato di fatto rilevato / planimetria catastale esistente;
5. Allegato 05 – planimetria superfici non assentite;
6. Allegato 06 – computi superfici da condonare e relativi oneri;
7. Allegato 07 – Elaborato fotografico;
8. Allegato 08 – Attestato di Prestazione Energetica (APE);
9. Specifica delle spese e degli onorari relativi all'incarico ricevuto.

Cagliari, li mercoledì 27 maggio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierpaolo Corrias



Foto n. 1 : Facciata principale sulla via Redipuglia n. 108



Foto n. 2 : prospetto sulla via Redipuglia n. 108 — ingresso comune e affaccio unità abitativa al piano terra





Foto n. 3 : ingresso vano scala comune piano terra via Redipuglia n. 108

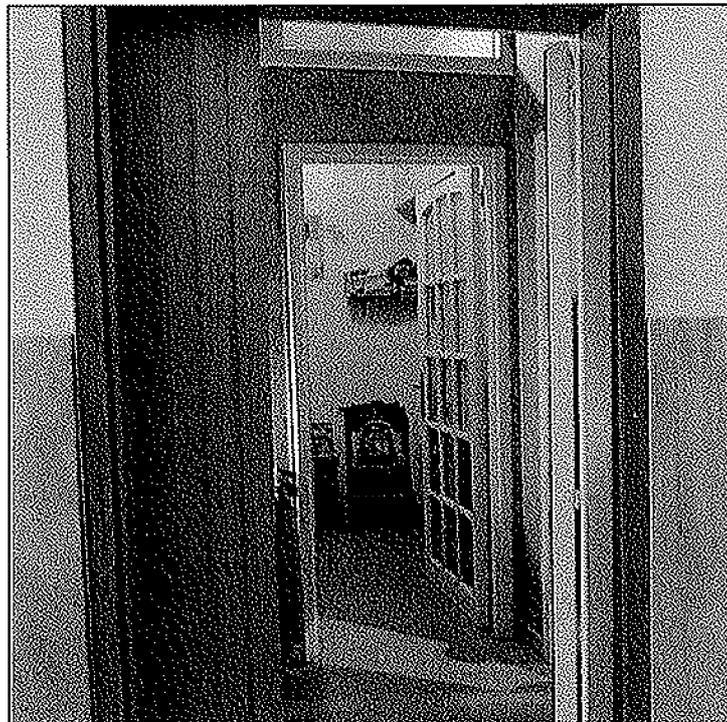


Foto n. 4 : ingresso da vano scala comune—unità abitativa al piano terra via Redipuglia n. 108



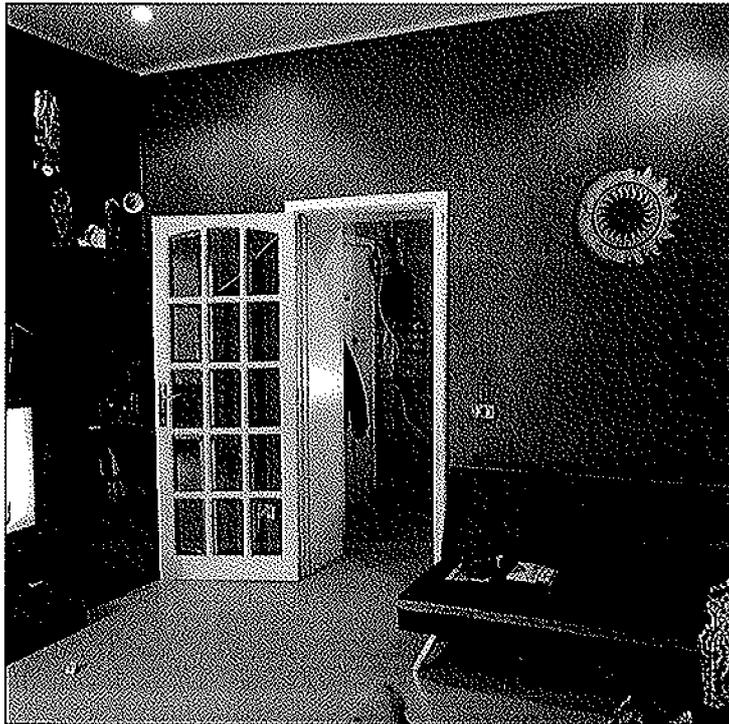


Foto n. 5 : zona soggiorno appartamento piano terra via Redipuglia n. 108



Foto n. 6 : zona pranzo appartamento piano terra via Redipuglia n. 108



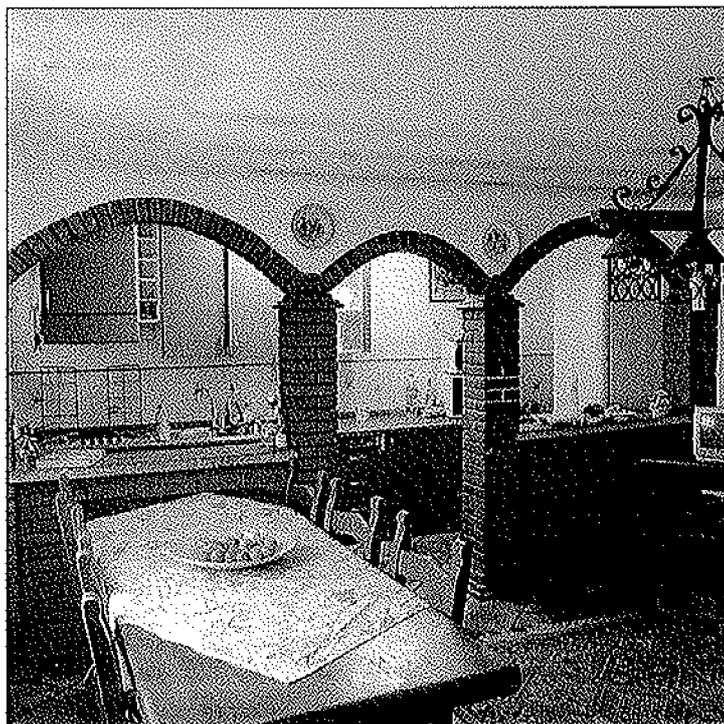


Foto n. 7 : angolo cottura zona pranzo appartamento piano terra via Redipuglia n. 108

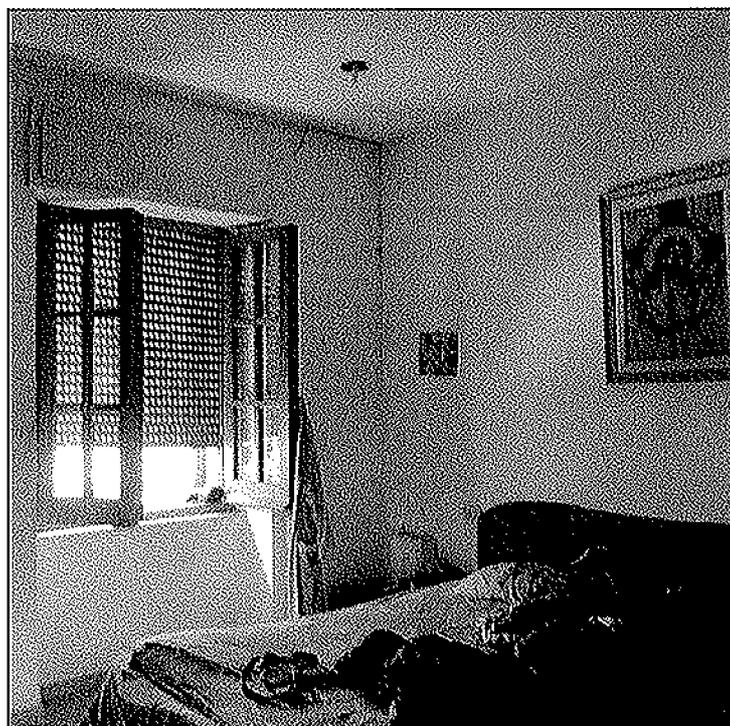


Foto n. 8 : stanza letto doppia appartamento piano terra - affaccio sulla via Redipuglia n. 108





Foto n. 9 : stanza letto doppia appartamento piano terra via Redipuglia n. 108 - affaccio cortile interno

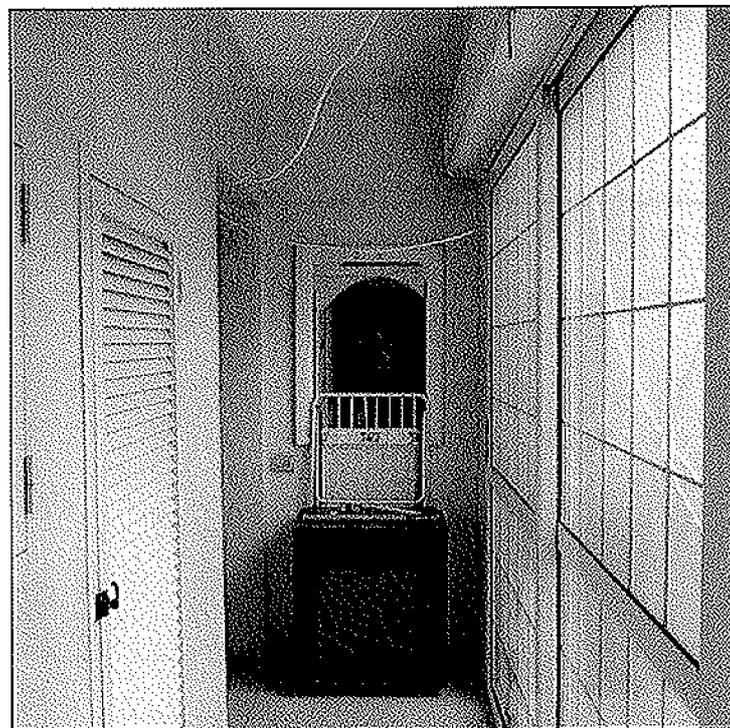


Foto n. 10 : corridoio appartamento piano terra via Redipuglia n. 108 - affaccio cortile interno



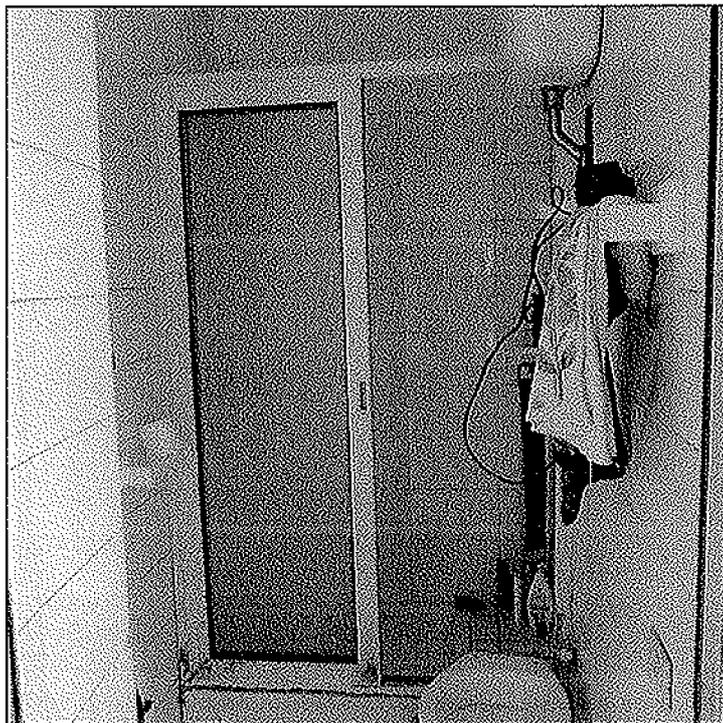


Foto n. 11 : servizio igienico appartamento piano terra via Redipuglia n. 108 - affaccio cortile interno

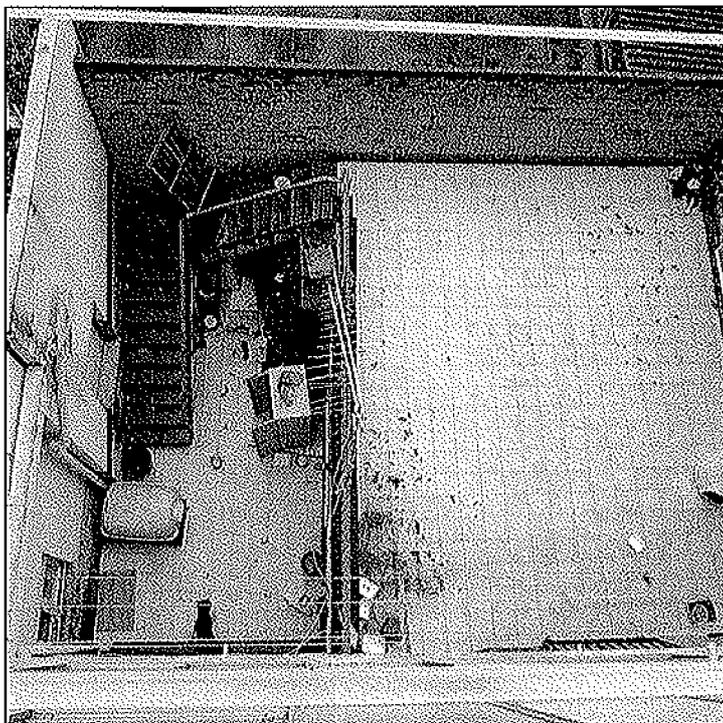


Foto n. 12 : cortile e terrazza soprastante zona pranzo appartamento piano terra via Redipuglia n. 108



- A.P.E.

ALLEGATO 08



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

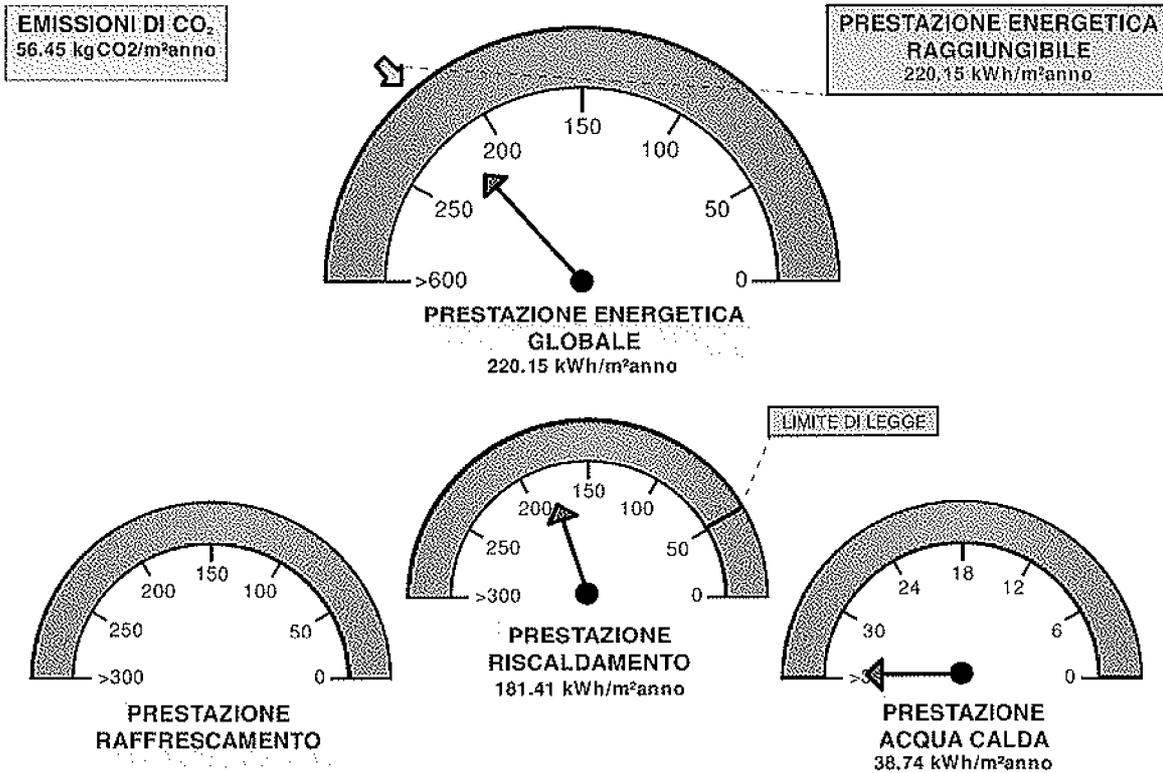
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	CTU_RE_6833/1993 - 01	Validità	Nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare RE 683/1993				
Riferimenti catastali	CEU del Comune di Cagliari F. 10, particella 1662 (ex 680), sub. 1,11						
Indirizzo edificio	Via Redipuglia n. 108, piano terra						
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>
Proprietà			Telefono	non disponibile			
Indirizzo	Via Redipuglia n. 108		E-mail	non disponibile			

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I ~~II~~ III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

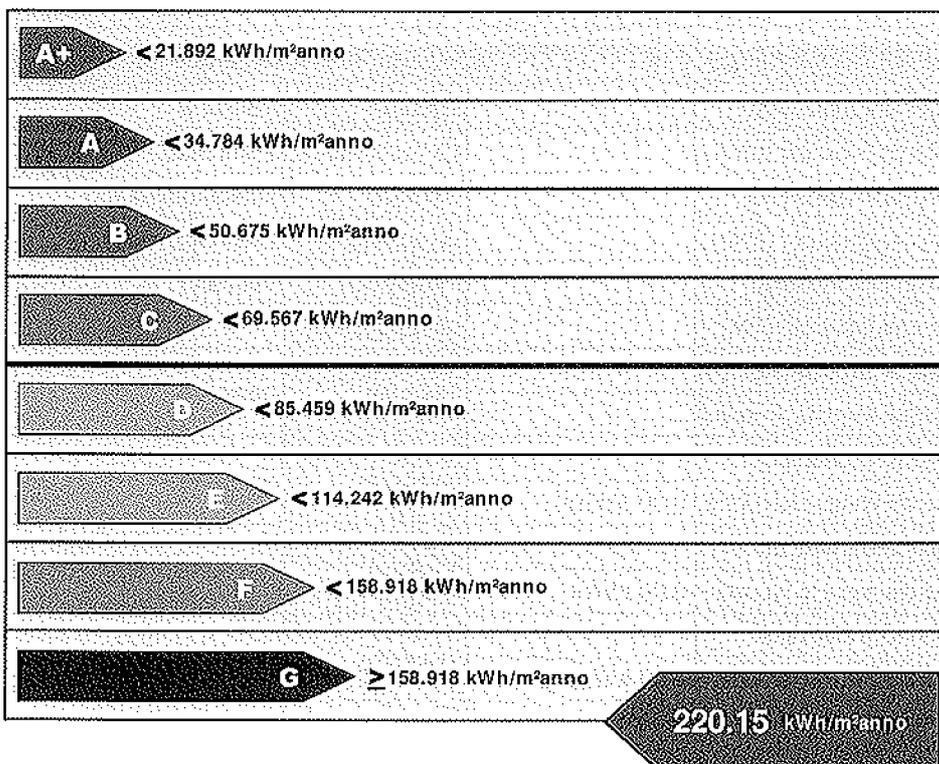


6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		220.15 kWh/m ² anno
		0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	-----------------------------------------	-----------------------------------------------------------



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	181.409 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (EPacs)	38.740 kWh/m ² anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	51.567 kWh/m ² anno		
Indice involucro (EPe, invol)	10.430 kWh/m ² anno	Indice involucro (EPI, invol)	83.922 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_e)	46.26%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			



9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)
Il presente Attestato è redatto in considerazione dello stato di fatto rilevato.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio a torre			
Tipologia costruttiva	Struttura mista			
Anno di costruzione	1964	Numero unità immobiliari	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	502.28	Superficie utile (m²)	110.00	
Superficie disperdente S (m²)	453.52	Zona climatica/GG	C /990	
Rapporto S/V (m⁻¹)	0.90	Destinazione d'uso	residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	scaldino elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh _t 0.00 kWh _{el}		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Ing. Giovanni Tamponi		
Indirizzo	non disponibile	Telefono/e-mail	non disponibile
Progettista/i impianti	non disponibile		
Indirizzo		Telefono/e-mail	non disponibile

13. COSTRUZIONE

Costruttore	non disponibile		
Indirizzo	non disponibile	Telefono/e-mail	non disponibile
Direttore/i lavori	Ing. Giovanni Tamponi		
Indirizzo		Telefono/e-mail	non disponibile



14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo/Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione	Pierpaolo Corrias		
Indirizzo	Via Isola San Domino, 4 - 09126 Cagliari	Telefono/e-mail	329-3923637 / pier.paolo.corrias@gmail.com
Titolo	Ingegnere	Ordine/Iscrizione	pr. di Cagliari n. 4628
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Ingegnere Pierpaolo Corrias, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato.		
Informazioni aggiuntive	Attestato di Prestazione Energetica redatto nell'ambito della procedura esecutiva RE n. 683/1993 del Tribunale Ordinario di Cagliari.		

15. SOPRALLUOGHI
1) sopralluogo del 25.02.2015
2) sopralluogo del 30.02.2015

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Sopralluogo del CTU - documentazione in atti - documentazione acquisita presso uffici tecnici

17. SOFTWARE			
Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).			

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 27/05/2015

Firma del Tecnico



