

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Fabrizio PORCEDDA

FABBRICATO
IN COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI
DISTINTO AL N.C.E.U. ALLA SEZIONE B
FOGLIO 6 MAPPALE 795 SUB 1

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANTA ATTUALE

PROGETTO COMPLETO DI CUI ALLA C.E. N. 65/230 DEL 19/10/1983

PLANIMETRIA CATASTO URBANO

VISURE CATASTALI

10

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA



Vista esterna



Soggiorno

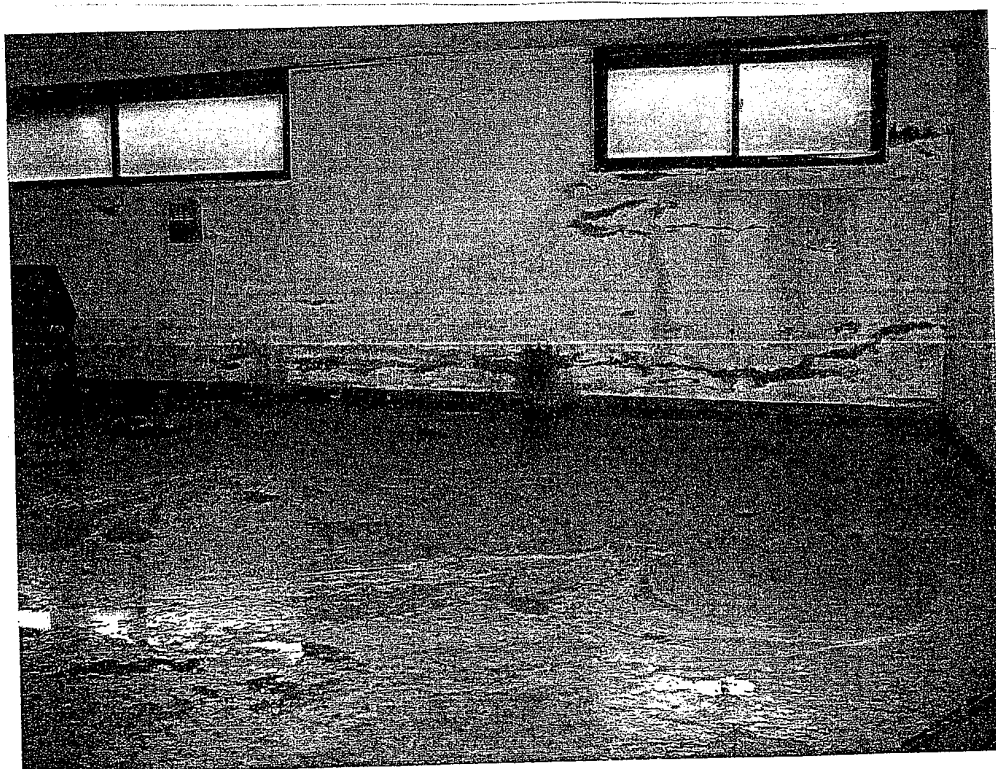
12

Esecuzione Immobiliare n. 380/05
Contro

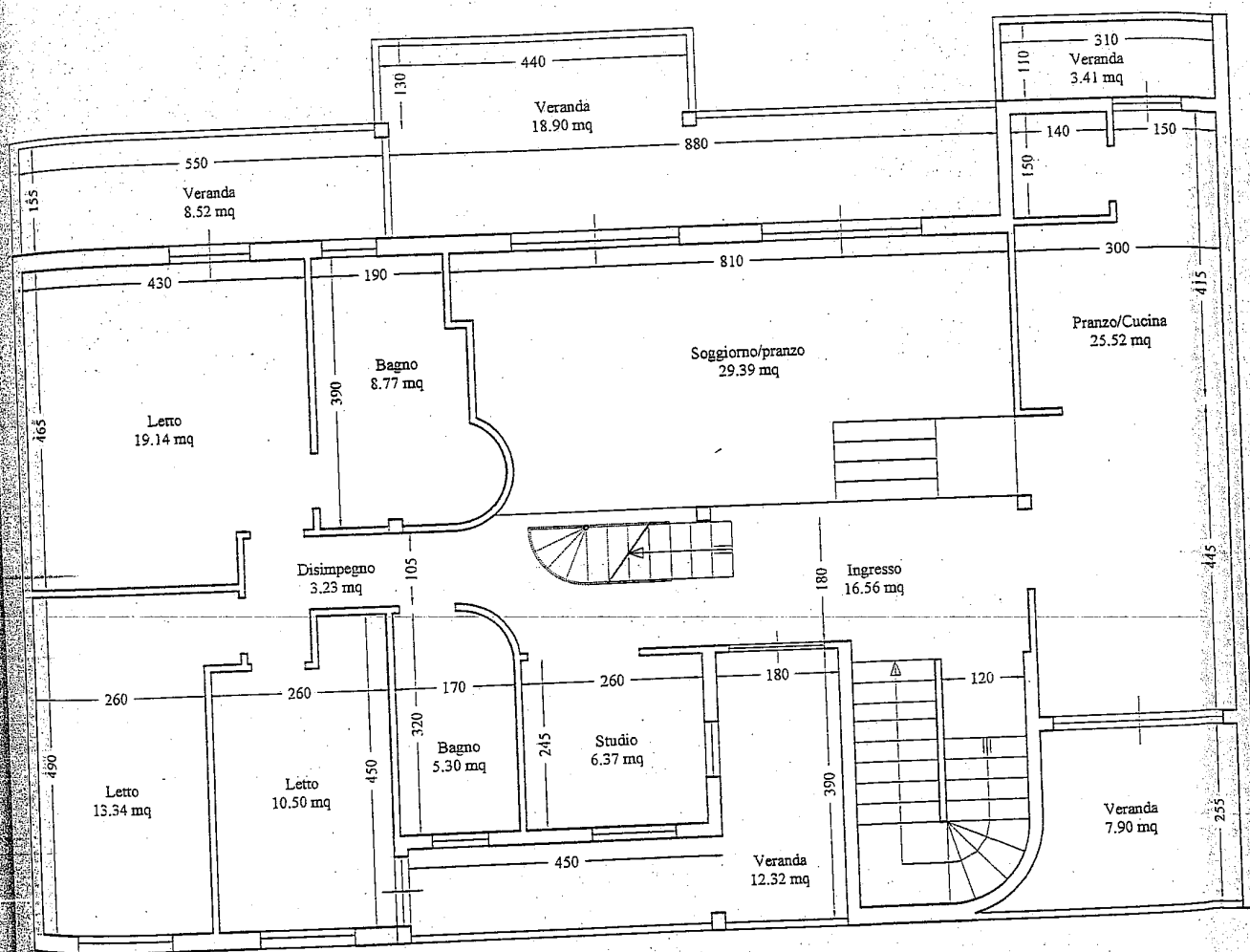
Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949



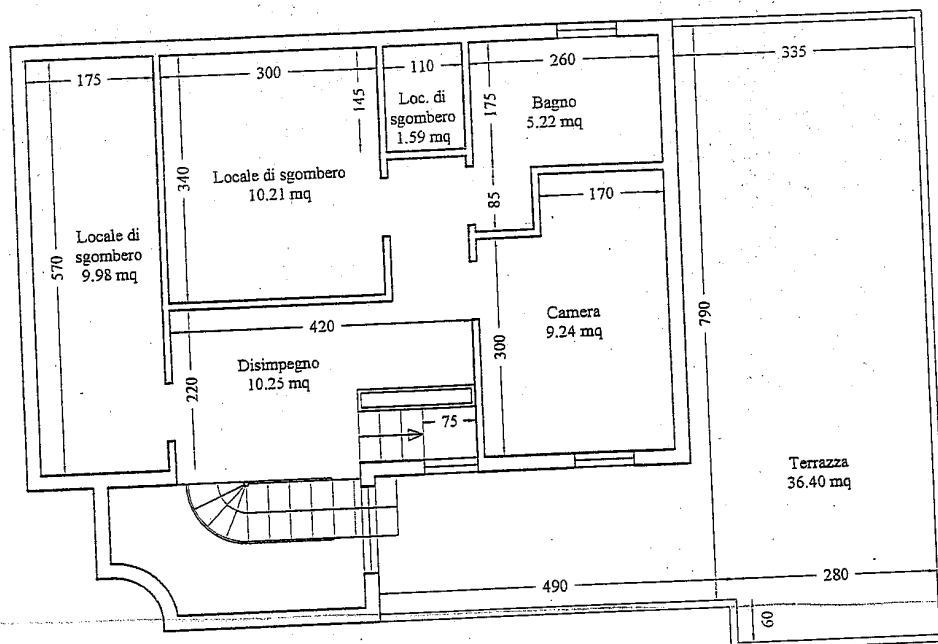
Disimpegno



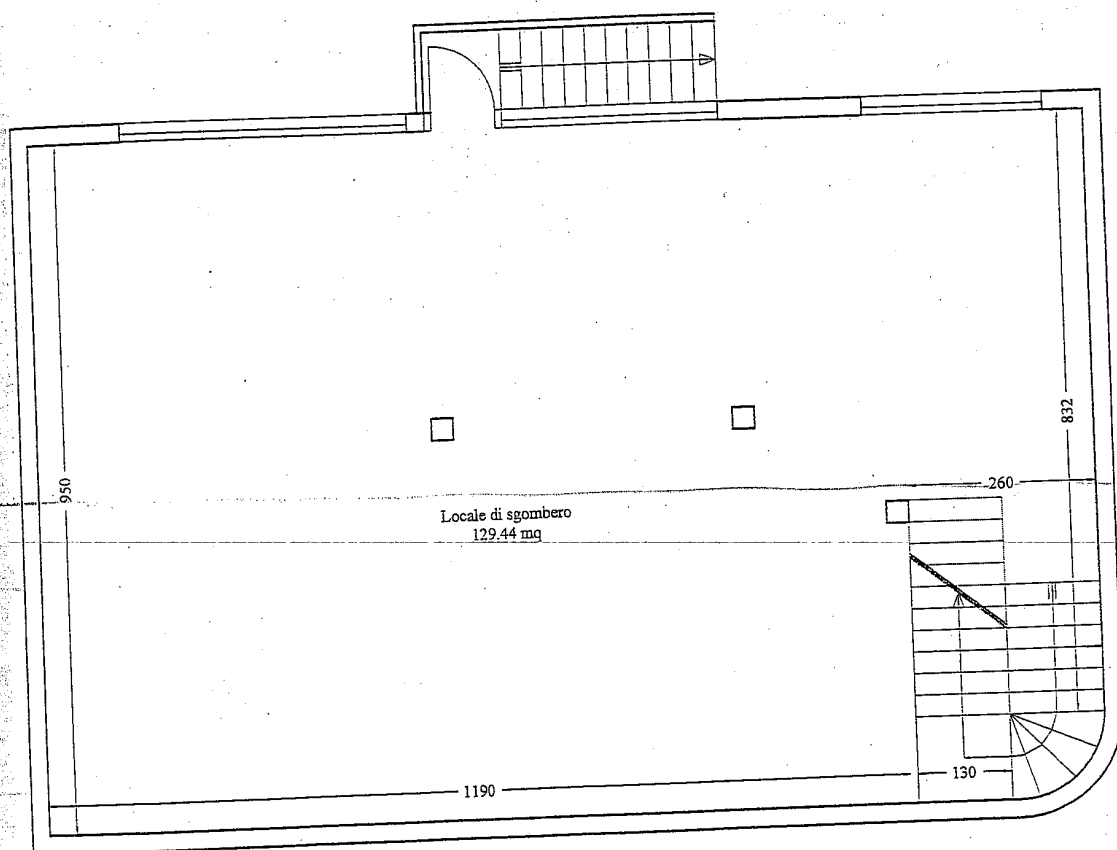
Locale interrato



Pianta stato attuale piano primo
Scala 1:100



Pianta stato attuale sottotetto
Scala 1:100



Pianta stato attuale piano scantinato
Scala 1:100

Reg. n. 65/230

Progr. n. 13331
Data 19-10-1983

COMUNE DI CAGLIARI

CONCESSIONE EDILIZIA

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

IL SINDACO

A richiesta di Comune di Cagliari
C.M.M. L.F.A. 43 B02C 3514

Esaminata la documentazione dal medesimo prodotta;
Sentito il parere della Commissione Edilizia;

CONCEDE

al richiedente di eseguire i lavori relativi a la costruzione di
un fabbricato in Pini via Risorgimento

secondo il progetto approvato dal Sindaco in data 29-7-1983
costituito da n. uno elaborati grafici, contrassegnati con il n. 20218
di protocollo.

Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

ZONA A/A2

Dati di progetto: superficie del lotto mq. 372; Superficie coperta mq. 168;
cubatura da realizzare mc. 1092

Direttore dei lavori Ingeg. Carlo Erba

C. F. n. R.B.E. C.R.L. 50 P 26 B 354 Q

Progettista Idem

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. 2.675.150

Quota contributo sul costo di costruzione L. 1208.790 + controprestazioni

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

Cagliari, 19-10-1983

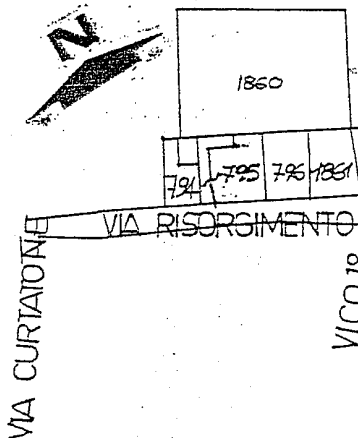
[Firma]
IL SINDACO

(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 nonché la loro ultimazione, ENTRO CINQUE GIORNI dalla relativa data.

L'Assessore all'Urbanistica
diligia privata - Comprensorio
(Mario C. Tili)

PIRRI-FO. 6 MAPP. 795

MUNICIPIO DI CAGLIARI
DIVISIONE TECNICA



Prot. N. 10218 del 28 LUG 1983
V.º per l'approvazione in conformità al parere
della Commissione Edilizia espresso nella riunione
del 18 MAG 1983, a condizione che, all'al
esecutivo siano predisposti impianti distinti per lo scaric
separato delle acque pluviali da quello delle acque
rifiuto domestiche, ciascuno da realizzare in sede propi
Destinazione urbanistica della zona e relativa normativ
zona A/Ac

PLANIMETRIA CATASTALE 12000
superficie coperta mq. 158 cubatura
realizzare mc. 1098 IL SINDACO

Servizio Sanitario - Regione Sardegna
UNITA SANITARIA LOCALE N. 20 - CAGLIARI
Prot. N. 3521 del 4.7.83
PARERE FAVOREVOLE, a condizione che vengano
eseguiti i lavori indicati nella relazione tec-
nica allegata.

Cagliari, 14 LUG. 1983

L'Ufficiale Sanitario

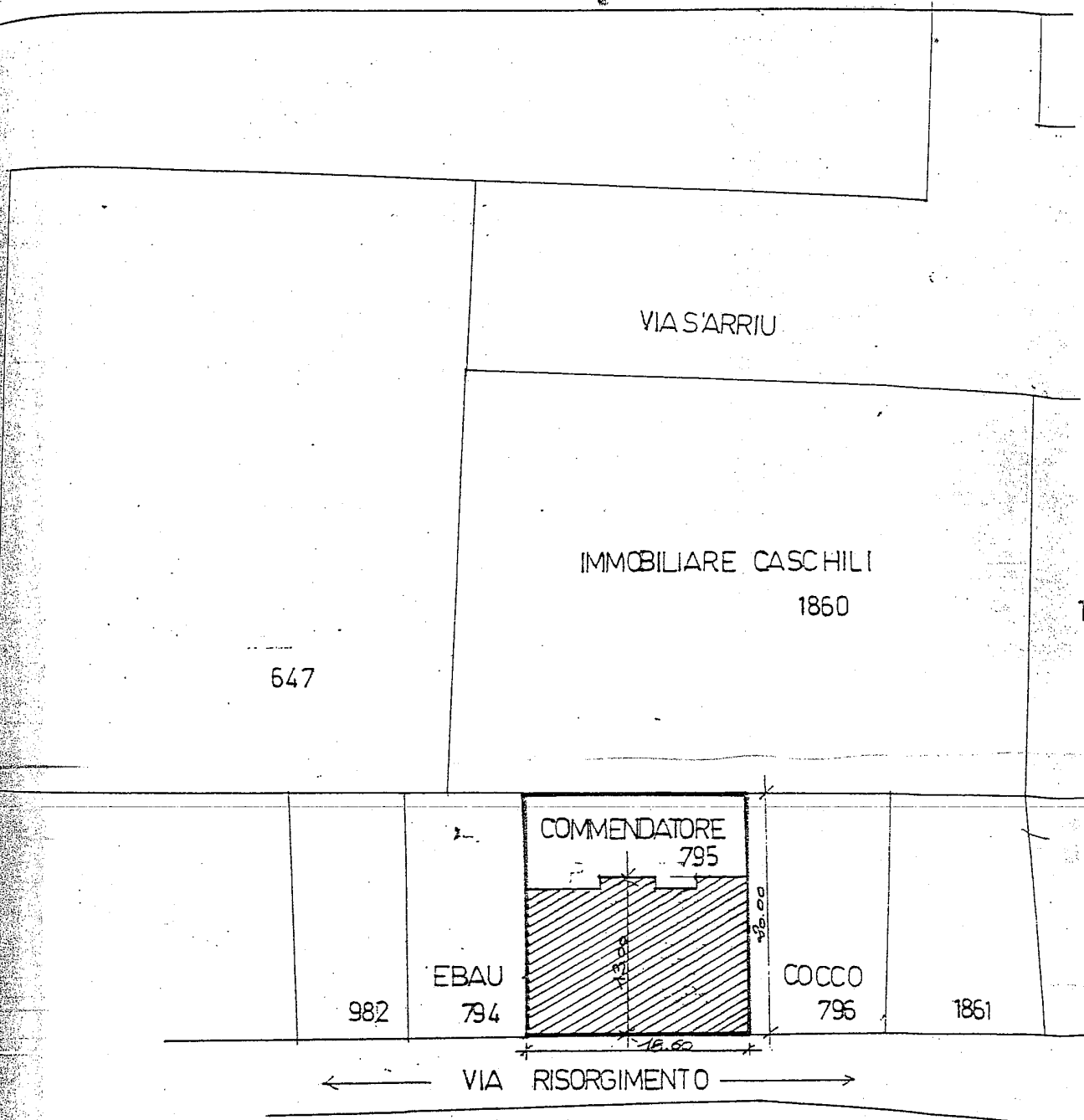
Servizio Sanitario - Regione Sardegna
UNITA SANITARIA LOCALE N. 20 - CAGLIARI
Prot. N. _____ del _____
PARERE FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.
220 del T.U.L.S. 27 luglio 1934 n. 1265,
Cagliari, 14 LUG. 1983
L'Ufficiale Sanitario

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FAB-
BRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMER-
CIALE IN PIRRI - CAGLIARI

LA UNICA : PIANTE-SEZIONE PROSPETTI 1100
MITTENTE : SIG. ALFIO COMMENDATORE
GETTISTA : ING. CARLO ERBA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 1455 Ing. Carlo Erba

24 MAG
699

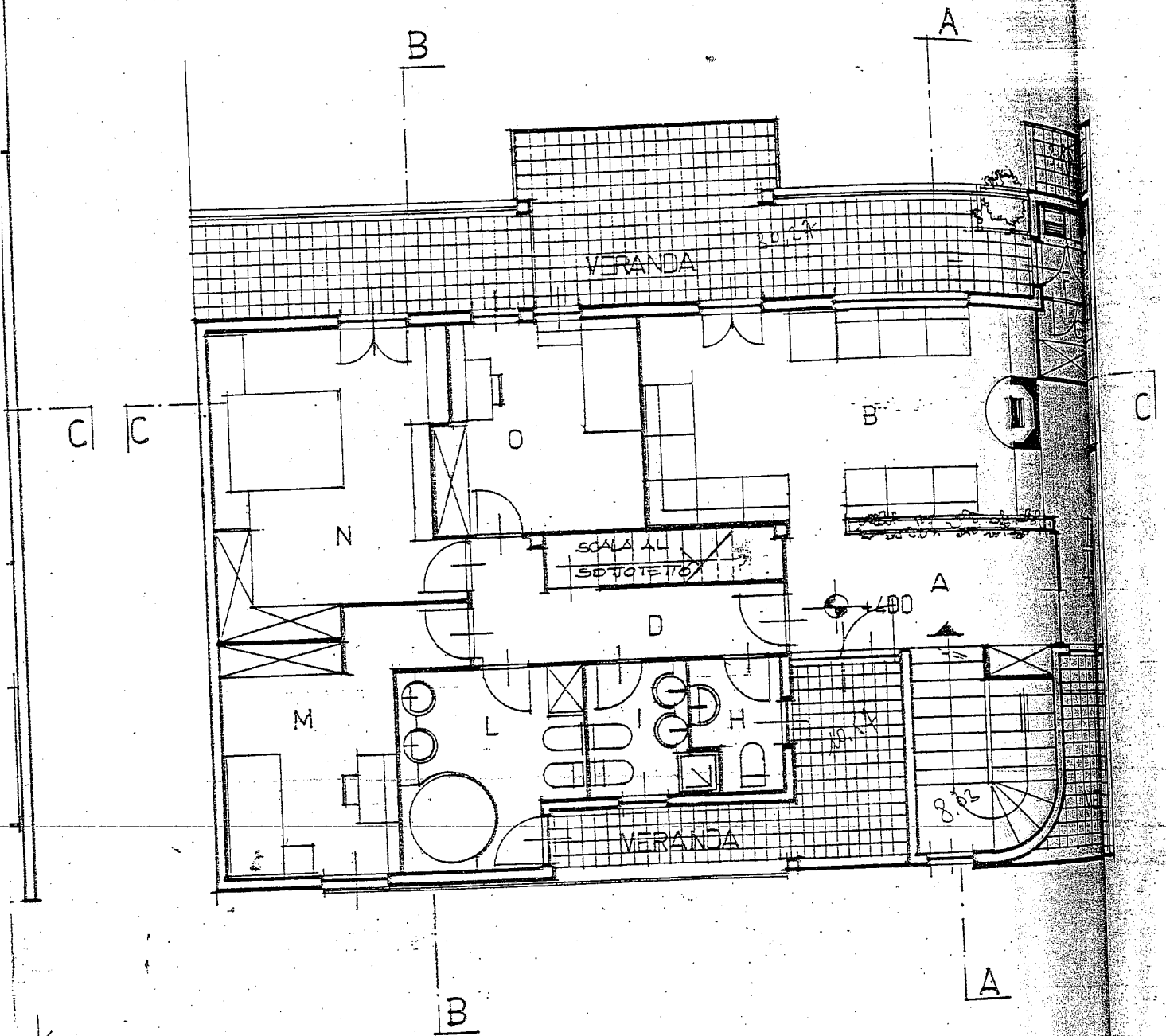


PLANIMETRIA GENERALE 1:500

22

TOT. MQ 166,47

TOT. MC 474,77



PIANO P

B

A

SOTTOTETTO ADIBITO A SGOMBERO

+690

C | C

+690 TERRAZZA

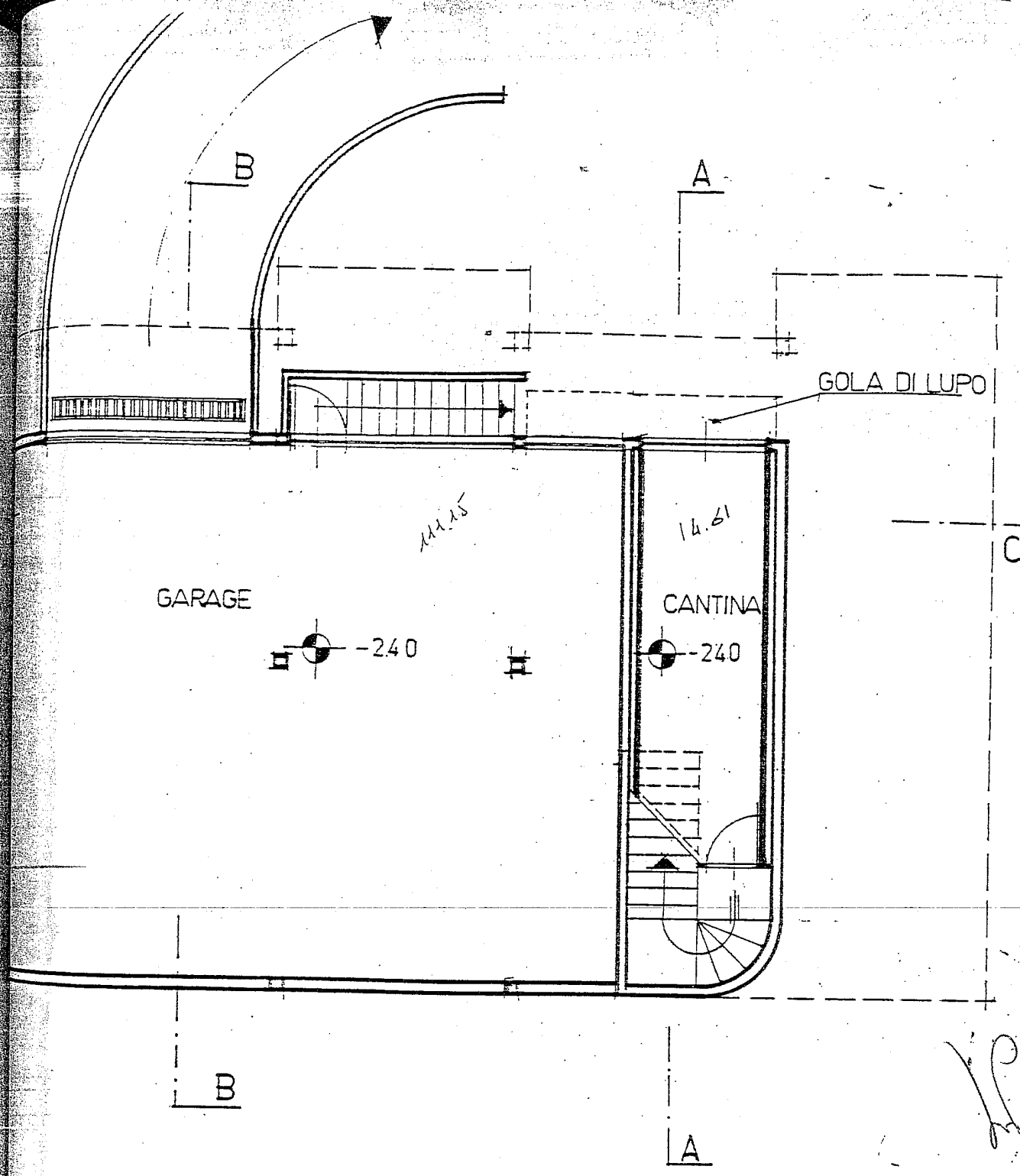
FRANGISOLE

B

A

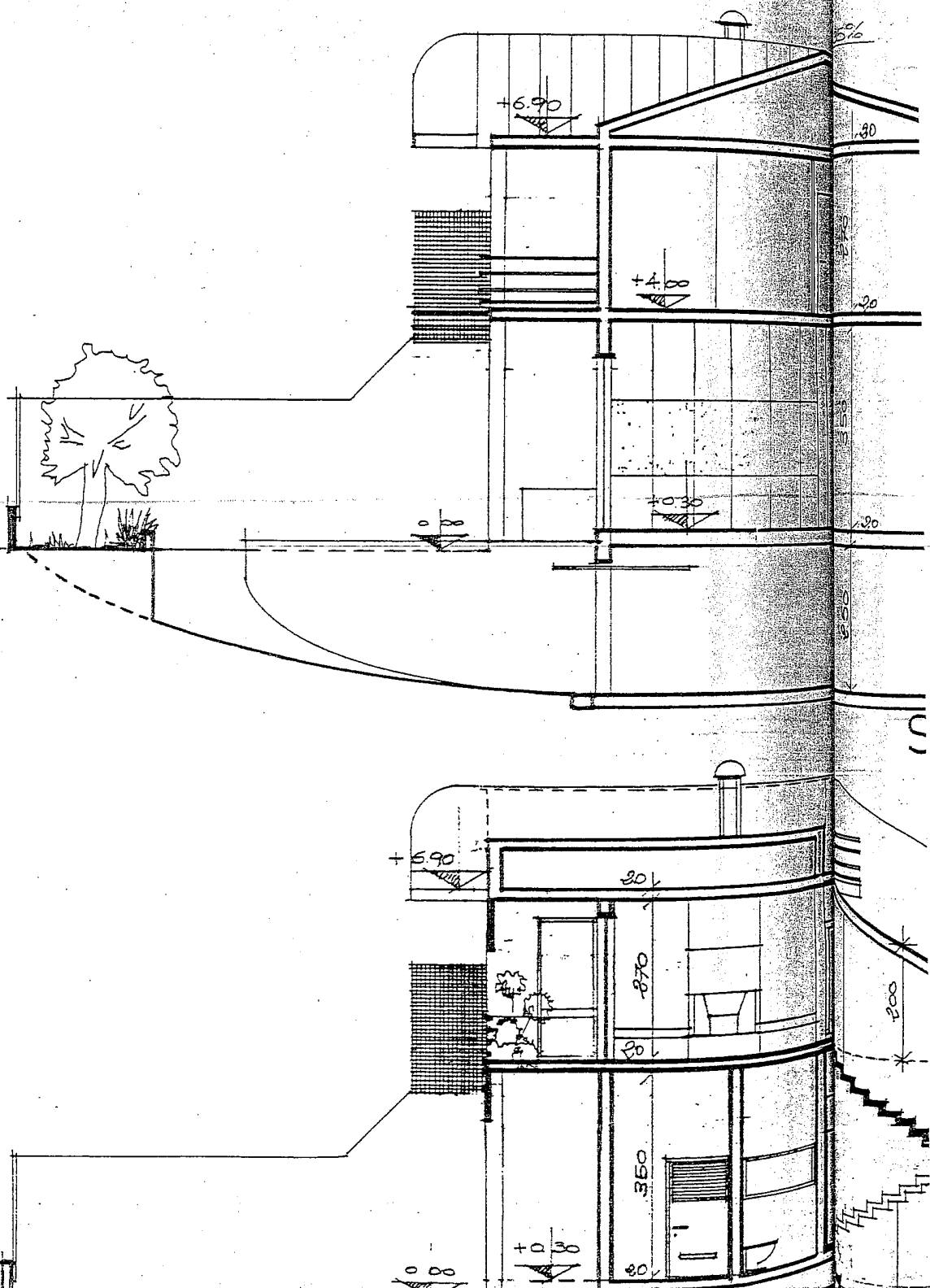
SOTTOTETTO

Handwritten signature



SCANTINATO

19





MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

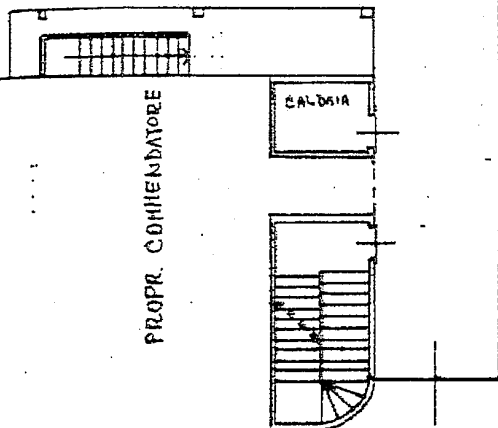
LIRE
200

di u.i.u. in Comune di CAGLIARI-PIRRI via RISORGIMENTO

civ. 30

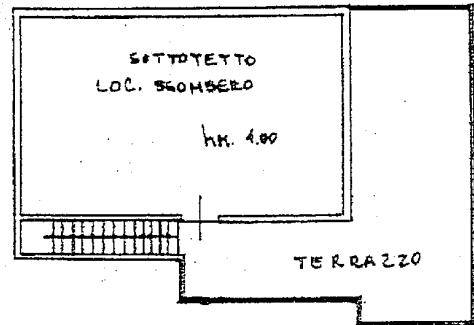
Piano TERRA h. 3.50

CORTILE



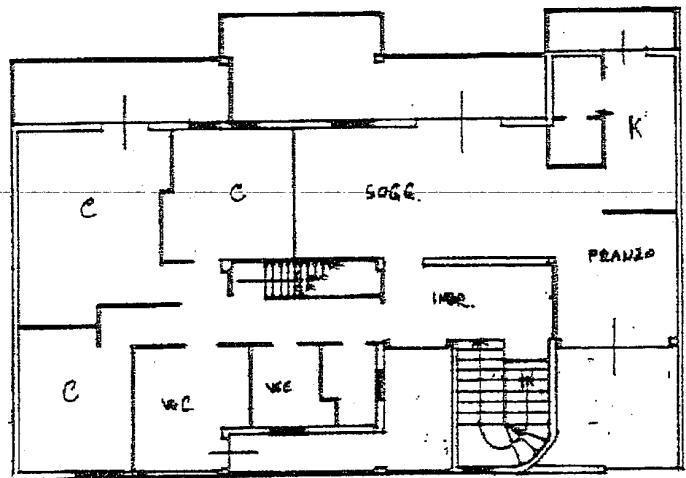
PROPR. COCCO

SOTTOTETTO



VIA RISORGIMENTO

PIANO PRIMO h. 2.70



LOC. SGOMBERO

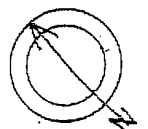
II

h. 2.50

CANTINA

SCANTINATO

ORIENTAMENTO



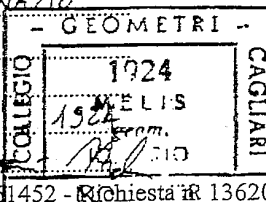
SCALA DI 1:200

di N.C. ☐
variazione ☒
Simmetria in atti
catastrali

1

Compilata dal GEOM. MELIS IGNAZIO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOM.
della provincia di CAGLIARI
data 03/2001 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

[Signature]

Data: 04/12/2006-- Ora: 12.30.52

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2006

Visura n.: CA0347290 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: B Foglio: 6 Particella: 795 Sub.: 1

Unità immobiliare

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
	Urbana	6	795	1	Cens. 3	Zona	A/2	5	8,5 vani	catastale 252	Euro 1.229,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2004 n. 96477 1/2004 in atti dal 03/11/2004 (protocollo n. CA0413580)
1	B	6	795	1	3		A/2	5	8,5 vani			VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo												
VIA DEL RISORGIMENTO n. 30 piano: SI-T-1-2;												
Annotazioni												
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	COMENDATORE ALFIO nato a CATANIA il 02/02/1943				CMNLFA43B02C351O		(1) Proprietà per 1/2	
2	MELONI MARIA LAURA nata a PIRRI il 13/01/1949				MLNMLR49A53G701G		(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA								

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 131513 Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ,

LOTTO L

IMMOBILE N.13

UNTA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN CAGLIARI - PIRRI, VIA
RISORGIMENTO 46, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 6 MAPPALE 795 SUB. 2

QUESITO N° 1

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

Constatata la completezza della documentazione, vengono di seguito elencate le iscrizioni e
trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto del pignoramento:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Cas. 26799 Art. 21846 trascritta il 16/12/1982

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Maurizio Anni del 25/11/1982 Racc. 9602

A Favore:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Contro:

Cara Giuseppe nato a Cagliari-Pirri il 14/04/1930
Pibiri Lucia nata a Selargius il 27/11/1940

Unità negoziale:

Vecchio fabbricato sito in Cagliari-Pirri in via Risorgimento n. 30 con annesso cortile

Situazione catastale:

Foglio 6, Mappale 795, vani 7

2) Cas. 20721 Art. 16785 trascritta il 06/10/1983

Specie dell'atto:

Atto unilaterale d'obbligo a rogito Dott. Massimo Clarkson del 14/09/1983 Rep. 15818

A Favore:

Comune di Cagliari

Contro:

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

area sita in Cagliari-Pirri, via Risorgimento

Situazione catastale:

Foglio 6, Mappale 795

3) Cas. 20708 Art. 2486 iscritta il 08/06/2001

Specie dell'atto:

Ipoteca a rogito Dott. Antonio Galdiero in data 07/06/2001 Rep. 16354

A Favore:

Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna – SFIRS – S.p.A.

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Gruppo Finanziario Commendatore S.r.l.
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento
Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento

Situazione catastale:

Sezione B, Foglio 6, Mappale 795/1, vani 8,5, Mappale 795/2, 115 m²

4) Cas. 20709 Art. 15266 trascritta il 08/06/2001

Specie dell'atto:

Costituzione di vincolo di destinazione a rogito Dott. Antonio Galdiero in data 07/06/2001 Rep. 16354

A Favore:

Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna – SFIRS – S.p.A.

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Gruppo Finanziario Commendatore S.r.l.
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento
Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento

Situazione catastale:

Sezione B, Foglio 6, Mappale 795/1, vani 8,5, Mappale 795/2, 115 m²

5) Cas. 34111 Art. 5544 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2576/2004 per ipoteca

Esecuzione Immobiliare n. 380/05
Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

giudiziale

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - 00651990582

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 30, piano terra e piano primo
Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento

Situazione catastale:

Sezione B, Foglio 6, Mappale 795/1, vani 8,5, 252 m², Mappale 795/2, 115 m²

6) Cas. 34112 Art. 5545 iscritta il 17/09/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 16/09/2004 Rep. 2577/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma - 00651990582

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.
Softing S.p.A.
Generali Melcom S.r.l.

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 30, piano terra e piano primo e piano secondo
Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 32, piano terra

Situazione catastale:

Sezione B, Foglio 6, Mappale 795/1, vani 4,5, 72 m², Mappale 795/2, 115 m²

7) Cas. 40029 Art. 6531 iscritta il 29/10/2004

Specie dell'atto:

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 08/10/2004 Rep. 2900/2004 per ipoteca giudiziale

A Favore:

Sigma Invest S.p.A. - Cagliari - 00140530924

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949
Gruppo Finanziario Commendatore G.F.G. S.r.l.
Softing S.p.A.

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 30
Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 32

Situazione catastale:

Sezione B, Foglio 6, Mappali 795/1, 795/2

8) Cas. 29706 Art. 19633 trascritto il 09/08/2005

Specie dell'atto:

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26/07/2005 Rep. 949/2005

A Favore:

Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943
Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 30
Locale commerciale sito in Cagliari-Pirri, via Risorgimento n. 32

Situazione catastale:

Sezione B, Foglio 6, Mappali 795/1, 795/2

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

Il giorno martedì 10 marzo 2007 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza del Sig. Commendatore Alfio.

L'unità immobiliare risulta per ½ di proprietà del sig. Commendatore Alfio e per ½ della sig.ra Meloni Maria Laura coniugati in regime di comunione dei beni.

L'immobile è situato nel Comune di Cagliari e precisamente nella frazione di Pirri in Via Risorgimento n. 46.

All'immobile si può accedere direttamente dalla Via Risorgimento.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 126,13 m².

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in c.a.
- solai in travetti e pignatte in laterizio

- intonaco interno in premiscelato, tinteggiato con tinta lavabile
- intonaco esterno tinteggiato con tinta al quarzo
- pavimentazione e battiscopa in grès porcellanato
- rivestimento dei servizi igienici e della cucina in ceramica
- soglie delle porte interne ed esterne, davanzali finestre in marmo
- infissi esterni in alluminio
- porte interne in legno tamburato

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Via Risorgimento n.46	terra	Dopo il 1983	6	795	2	C/1	6	115 mq
Calcolo delle superfici								
Locale esposizione	110,40 mq							
Antibagno	2,23 mq							
Bagno	2,03 mq							
	Superficie utile							114,66 mq
	Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1							126,13 mq
Luminosità	buona			Stato di conservazione interno		sufficiente		
Panoramicità	sufficiente			Stato di conservazione esterno		sufficiente		
Esposizione	sufficiente			Grado di rifinitura interno		sufficiente		
Prospicienza	buona			Grado di rifinitura esterno		buona		
Ascensore	no			Presenza di impianti tecnologici		sufficiente		
Riscaldamento	no			Livello tecnologico degli impianti		mediocre		

QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Analizzando la documentazione posseduta si evince che i dati rilevati corrispondono a quelli reali e quindi non si è registrata alcuna difformità.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Confrontando le planimetrie catastali recuperate all'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto si notano alcune differenze in corrispondenza dell'antibagno e del bagno attuale.

Risulta necessario l'aggiornamento dell'accatastamento.

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea B8 di completamento residenziale.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

Come già specificato l'unità immobiliare è stata realizzata col rilascio della C.E. n. 65/230 del 19/10/1983. Vi sono alcune differenze rilevabili come opere interne che determinano un lieve aumento della superficie utile.

Le opere abusive sono sanabili con la procedura di accertamento di conformità ex art.16 L.R. 23/1985 stimando un costo di circa € 1.500,00

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Il locale commerciale è facilmente suddivisibile con modeste opere murarie.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

L'unità immobiliare risulta per $\frac{1}{2}$ di proprietà del sig. Commendatore Alfio e per $\frac{1}{2}$ della sig.ra Meloni Maria Laura coniugati in regime di comunione dei beni.

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Il bene oggetto di stima risulta attualmente utilizzato come deposito.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Non risulta alcun coniuge separato.

QUESITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 12

(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Gli immobili presi in esame quali termini di paragone sono i seguenti:

A) Locale commerciale in Cagliari-Pirri

Superficie utile commerciale: 150 m²

Prezzo unitario: €/m² 1000

B) Locale commerciale in Cagliari-Pirri

Superficie utile commerciale: 140 m²

Prezzo unitario: €/m² 1100

C) Locale commerciale in Cagliari-Pirri

Superficie utile commerciale: 85 m²

Prezzo unitario: €/m² 1280

Dobbiamo ora definire le caratteristiche del nostro bene e di quelli presi a termine di paragone.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (Min 10% ; Max 30%)

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	16	17	19	17

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (Min 10% ; Max 25%)

	A	B	C	N
POSIZIONE	17	15	20	16

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 20%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	18	17	19	17

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica unitaria.

PERCENTUALI DEGLI IMMOBILI IN ESAME

CARATTERISTICHE	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	16	17	19	17
POSIZIONE	17	15	20	16
TIPOLOGICHE	18	17	19	17
TOTALI	51	49	58	50
COSTO UNITARIO	1000	1100	1280	

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE PER INTERPOLAZIONE DEGLI INDICI TABELLATI

Si nota facilmente che l'immobile oggetto di stima ottiene un punteggio percentuale tra quelli delle unità immobiliari A e B.

I dati che si avvicinano maggiormente al bene oggetto di stima sono quindi A (51) e B (49), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1000 e di € 1100 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(51 - 49) / (50 - 49) = (1000 - 1100) / (X - 1100)$$

$$X = 1050,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1050,00 \text{ €/m}^2$$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero fabbricato basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie utile commerciale che è pari a 126,13 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 1050,00 \times 126,13 \text{ m}^2 = \text{€ } 132.436,50$$

A detrarre costi per sanare le difformità

$$V_m = \text{€ } 132.436,50 - 1.500,00 = \text{€ } 130.936,50$$

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Fabrizio PORCEDDA

Arrotondando si ha:

$$V_m = € 131.000,00$$

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili.

Cagliari, 18 Giugno 2007

In fede, il C.T.U.

Ing. Fabrizio PORCEDDA

