

3 - COMPILARE SOLO NEL CASO DI CUI OCCORRA

IN THE
OFFICE

in mapra

In caso che la particella sia a PARTITA 1, indicare «PART 1»,....
 Il solo caso che si chiedi «Demolizione» è «nuovo accatastamento» indicare: C.E.U. seguita da Parità e Dittu di C.E.U.

0172557

1

(Indicare, rogando, n° repert. e data costituzione, nome del cliente e data morte)

- INTESTARE all'impianto del C.E.U., secondo le norme di conservazione del calceio (*)

(cognome, nome, luogo o data di nascita — ovvero ragione sociale)

Agencies del Teritorio
Ufficio Provinciale di Cagliari
CITADELLA FINANZIARIA

Xiao's Finishes

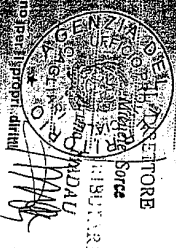
June 29, 86 ⁰⁸¹³⁴ ¹⁵¹⁵ ^{10A} / 86

Ergebnis der
Hörsitzung

[illegible]

011111

(*) Indicare per primi i possessori dichiaranti come elencati nel prospetto, omettendo però i titoli di possesso (esclusivamente i possessori di abitazioni in cui risulterà che non sono intestatari) e quelli di proprietà (esclusivamente i possessori di abitazioni in cui risulterà che non sono intestatari).



(segue elenco possessori)

pag. 4

MODULARIO
F. - Cambie S. T. - 93

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

Mod. 3/SPC - 14/11/77 - 1/77
(mod.)

VARIAZIONE

Origine

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI CAGLIARI



CATASTO TERRENI

Comune di QUARTU S. ELEVA

Sez. censuaria

(solo in caso di cambio segretaria)

DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N° PRESENTATA IL
A NORMA DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 1° OTTOBRE 1969, N. 679.

I sottoscrittori possessori:

CONVENUTORE ALFIO VATA CATANIA IL 02-02-43
NELONI MARIA LAURA VATA A CAGLIARI IL 23-01-49

(cognome, nome, luogo e data di nascita - ovvero ragione sociale - titolo e data di possesso)

Presentata in data 20/3/19004
Rilasciata ricevuta N° 112899

PARTI RISERVATE ALL'UFFICIO

L'INCARICATO
Beau

TRASMISSIONE DEL MODELLO ALLA 4ª SEZIONE

Si trasmette il presente modello per la presa d'atto presso la 4ª sezione.

IL DIRIGENTE LA 2ª SEZIONE

Data

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - S.

denunciario a codesto Ufficio Tecnico Erariale che nella particella di cui ai quadri di pagina 2, sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione, da considerarsi immobile urbano ai sensi dell'art. della legge 11 agosto 1969, n. 1249 e successive modificazioni.

Tali cambiamenti risultano descritti nelle pagine 2 e 3 della presente denuncia, di cui è parte integrante l'allegato tipo mappale, redatto dal Sig. IGNAZIO HELIS

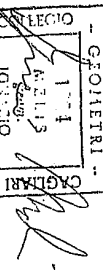
iscritto all'Albo professionale de L. GEOM. N° 1924 della provincia di CAGLIARI

La presente dichiarazione è resa da:

IGNAZIO HELIS

in qualità di

TECNICO INCARICATO



U
—
—

4)

anti

t. 4

ipo

cia

90

LOTTO H

IMMOBILE N.11

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN QUARTU SANT'ELENA - LOC.
SEPARASSIU IN VIA DELL'AUTONOMIA REGIONALE SARDA N.110, DISTINTO IN CATASTO AL
FOGLIO 15 MAPPALE 12

QUESITO N° 1

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

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. 15073 Art. 12541 trascritta il 19/11/1975

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Albino Vallebona del 30/10/1975 Rep.164121/10553

A Favore:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Contro:

Pitzianti Gesuino nato a Sididi il 13/09/1926

Unità negoziale:

Fondo rustico sito in Quartu S. Elena, in reg. Separassiu e S. Isidoro di 15180 m² con sovrastante casa rurale
di 4 vani e servizi, locale giardino di un vano e servizi

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 3315 m², Mappale 18/a, 1430 m², Mappale 265 (ex 265/a), 2090 m², Mappale 15,
3290 m², Mappale 17 (ex 17/a) 3790 m², Mappale 266 (ex 18/b), 1305 m²

1a) Cas. 15696 Art. 1579 annotato il 31/08/1979

Specie dell'atto:

Annotamento di avveramento condizione e quietanza a rogito Dott. Vittorio Loriga coadiutore temporaneo

di Albino Vallebona in data 19/07/1979

2) 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:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12, vani 8,5, Mappale 265/1, vani 4,5, Mappale 265/2, 488 m²

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

Specie dell'atto:

Costituzione del 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:

Villetta sita in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110

Appartamento sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regionale Sarda n.110

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12, vani 8,5, Mappale 265/1, vani 4,5, Mappale 265/2, 488 m²

4) 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 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:

Terreno sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110
Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena
Appartamento sito in Quartu S. Elena
Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 30315 m², Mappale 15, 30290 m², Mappale 17, 30790 m², Mappale 18/a, 10430 m², Mappale 265 20090 m², Mappale 266, 10305 m²
Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

5) 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:

Terreno sito in Quartu S. Elena, via Dell'Autonomia Regione Sarda n.110
Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena
Appartamento sito in Quartu S. Elena
Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappale 12/a, 30315 m², Mappale 15, 30290 m², Mappale 17, 30790 m², Mappale 18/a, 10430 m², Mappale 265, 20090 m², Mappale 266, 10305 m²
Foglio 15, Mappale 265/2, 788 m², Mappale 265/1, vani 4,5, 72 m², Mappale 12, vani 8,5, 248 m²

6) 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:

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

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.

Unità negoziale:

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena
Appartamento sito in Quartu S. Elena
Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

7) 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:

Laboratorio artigiano sito in Quartu S. Elena
Appartamento sito in Quartu S. Elena
Villetta sito in Quartu S. Elena

Situazione catastale:

Foglio 15, Mappali 265/2, 265/1, 12

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

Il giorno martedì 17 febbraio 2007 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza del Sig. Commendatore Alfio.

L'immobile risulta di proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra Meloni Laura e 1/2 del Sig. Commendatore Alfio coniugati in regime di comunione dei beni.

L'edificio, situato nel Comune di Quartu Sant'Elena in via dell'Autonomia Regionale Sarda n.110, è stato oggetto di condono con concessione in sanatoria del 14/05/1990 (in base alla richiesta del 30/09/86 prot. n. 25986 Registro 6/798); trattasi di un'unità immobiliare con un

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

unico livello fuori terra edificata all'interno di un lotto di 8640 m² con accesso da Via dell'Autonomia Regionale Sarda. Il lotto è identificato catastalmente nel N.C.T. al foglio 15, mappale 1605 che deriva dai mappali 12, 15a, 17a.

Sul fronte principale c'è un loggiato di 6.84 m² che conduce al soggiorno di 40.95 m² sul quale si affaccia la cucina/sala pranzo di 35.83 m² nonché un bagno di 4.44 m² e un disimpegno di 4.68 m²; quest'ultimo conduce alla zona notte composta da tre camere da letto di 9.30 m², 9.00 m² e 14.51 m², tre guardaroba di 9.62 m², 9.30 m², 2.60 m² e un bagno di 6.32 m². Dalla cucina, inoltre, si può accedere direttamente al cortile attraverso una veranda di 10.66 m² e alla cantina di 9.00 m² mediante una scala. Nella veranda poi è presente una scala a chiocciola che porta alla terrazza di 13.68 m².

Lo stato di conservazione è piuttosto mediocre sia all'interno sia all'esterno dove sono presenti numerose macchie da umidità e distaccamenti dell'intonaco; i pavimenti sono in buono stato mentre tutti gli infissi, interni ed esterni, sono da sostituire; l'immobile, in stato di abbandono è stato oggetto di ripetuti furti e atti vandalici.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 175,73 m².

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura
- 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 cotto
- infissi esterni in legno
- porta d'ingresso e porte interne in legno

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.11

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Consistenza
Via dell'Autonomia Regione Sarda	terra	Dopo il 1973	15	12		A/7	1	8,5

Calcolo delle superfici					
Soggiorno	41,33 mq		a)	Veranda	41,32 mq
Pranzo/cucina	39,07 mq		b)	Loggiato	6,72 mq
Disimpegno	4,54 mq		c)	Cantina	9,00 mq
Camera 1	14,72 mq		d)	Terrazza	13,68 mq
Camera 2	9,14 mq				
Camera 3	9,12 mq				
Guardaroba 1	10,50 mq				
Guardaroba 2	3,30 mq				
Bagno 1	4,31 mq				
Bagno 2	6,87 mq				
Superficie utile					142,90 mq
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+(a+b+c+d)x0,30					175,73 mq
Luminosità	buona		Stato di conservazione interno		Buono
Panoramicità	sufficiente		Stato di conservazione esterno		Buono
Esposizione	buona		Grado di rifinitura interno		Buono
Prospicienza	buona		Grado di rifinitura esterno		Buono
Ascensore	no		Presenza di impianti tecnologici		Buono
Riscaldamento	no		Livello tecnologico degli impianti		Discreto

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. I dati sono sicuramente sufficienti ad una corretta e veloce individuazione del bene da pignorare.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Confrontando le planimetrie catastali recuperate all'Agenzia del Territorio e l'ultimo progetto approvato dal Comune di Quartu Sant'Elena si nota la perfetta corrispondenza degli ambienti. Questa corrispondenza è stata poi verificata sul campo andando a rilevare dettagliatamente l'immobile. L'unica difformità rilevata riguarda il soggiorno dove, rispetto al progetto approvato, scompaiono le pareti di separazione del disimpegno d'ingresso. Risulterebbe necessario perciò un aggiornamento dei dati catastali.

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 E3c caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)

Come già specificato l'edificio è stato oggetto di condono con concessione in sanatoria del 14/05/1990.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Non è consigliabile alcun frazionamento.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Come già specificato l'immobile è di proprietà per $\frac{1}{2}$ del Sig. Commendatore Alfio e per $\frac{1}{2}$ della Sig.ra Meloni 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 non risulta attualmente utilizzato.

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) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Niu Crobu: quadrivano al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno, veranda

Superficie utile commerciale: 100 m²

Prezzo unitario: €/m² 1200

B) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Flumini: quadrivano al terzo piano composto da

soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, veranda

Superficie utile commerciale: 110 m²

Prezzo unitario: €/m² 1050

C) Immobile in Quartu S.Elena, loc. Sa Tiacca: quadrivano indipendente su tre livelli
composto da soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, due verande

Superficie utile commerciale: 135 m²

Prezzo unitario: €/m² 1300

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

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	15	14	16	14

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE (Min 10% ; Max 20%)

	A	B	C	N
POSIZIONE	14	15	18	16

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 35%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	20	17	25	18

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	15	14	16	14
POSIZIONE	14	15	18	16
TIPOLOGICHE	20	17	25	18
TOTALI	49	46	59	48
COSTO UNITARIO	1200	1050	1300	

**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 (49) e B (46), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1200 e di € 1050 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(49 - 46) / (48 - 46) = (1200 - 1050) / (X - 1050)$$

$$X = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1150,00 \text{ €/m}^2$$

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 175,73 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 1150,00 \times 175,73 \text{ m}^2 = \text{€ } 202.090,00$$

A questo valore occorre poi sommare quello del terreno circostante di 8410 m² (8640 m² - 230 m² di ingombro dell'abitazione), considerato come area a giardino, stimato a 25 €/m².

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Fabrizio PORCEDDA

$$V_m = \text{€}/\text{m}^2 25,00 \times 8410 \text{ m}^2 = \text{€} 210.250,00$$

In totale il valore dell'immobile considerando il terreno sarà:

$$V_{m_{\text{tot}}} = \text{€} 202.090,00 + \text{€} 210.250,00 = \text{€} 412.340,00$$

Arrotondando si ha:

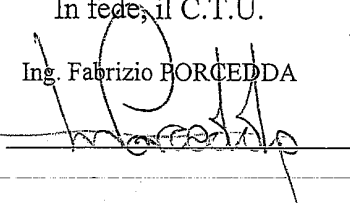
$$V_{m_{\text{tot}}} = \text{€} 412.000,00$$

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



FABBRICATO
IN COMUNE DI QUARTU S. ELENA
DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15
MAPPALE 12

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

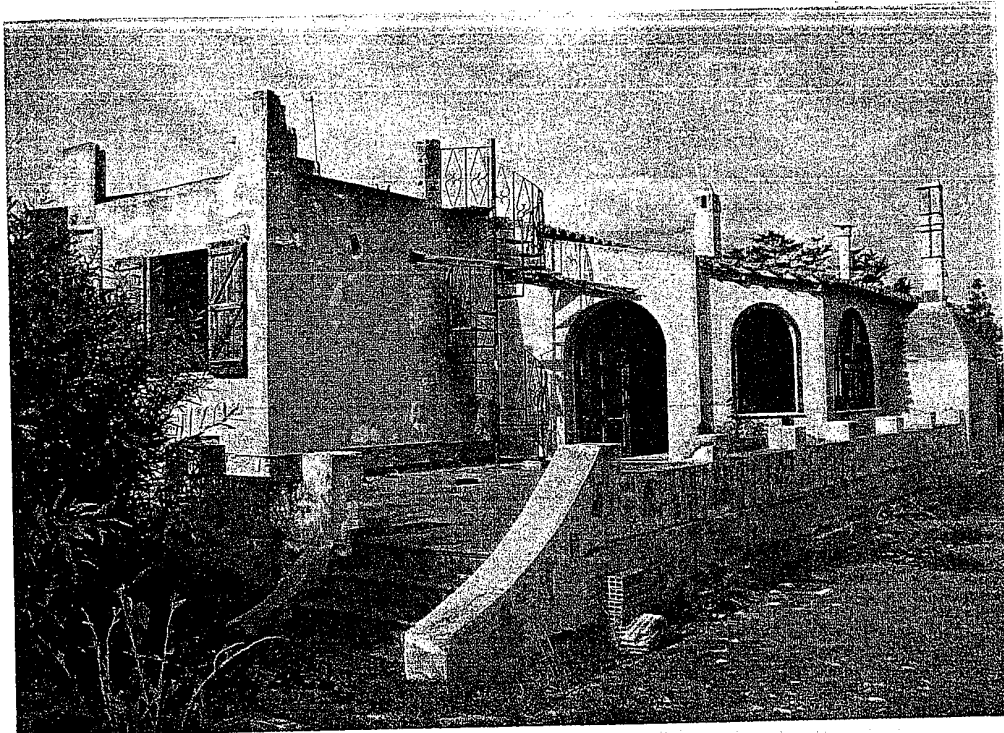
PIANTA STATO ATTUALE

~~PROGETTO COMPLETO DI CUI ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 30.05.90~~

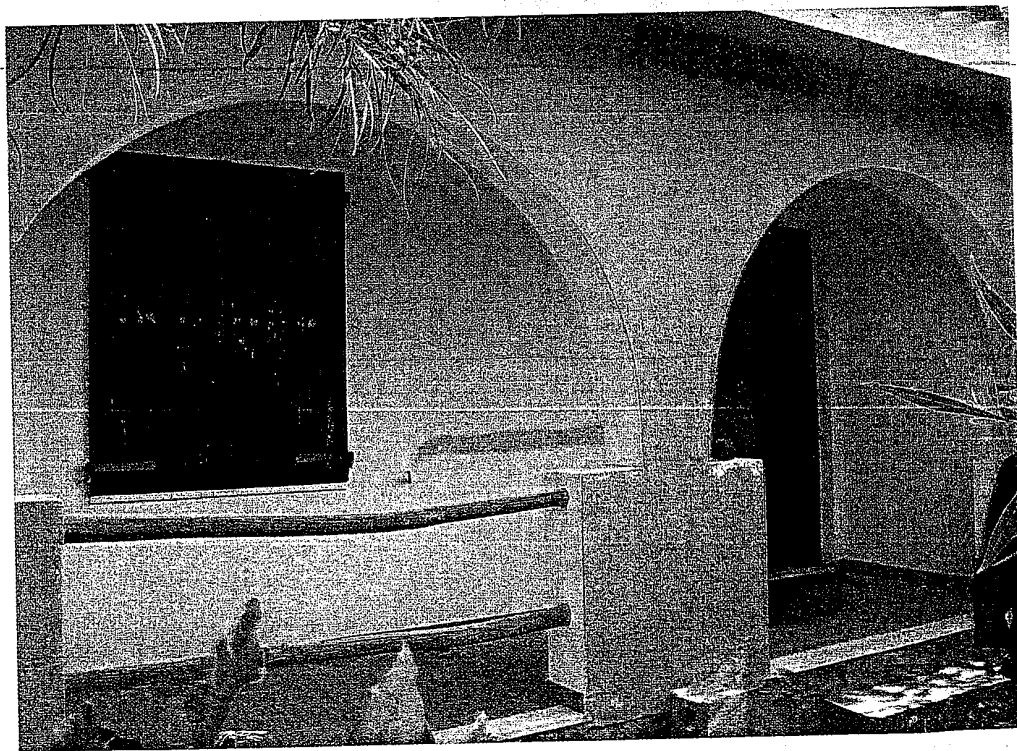
PLANIMETRIA CATASTO URBANO

VISURE CATASTALE

Documentazione fotografica dell'immobile



Vista frontale

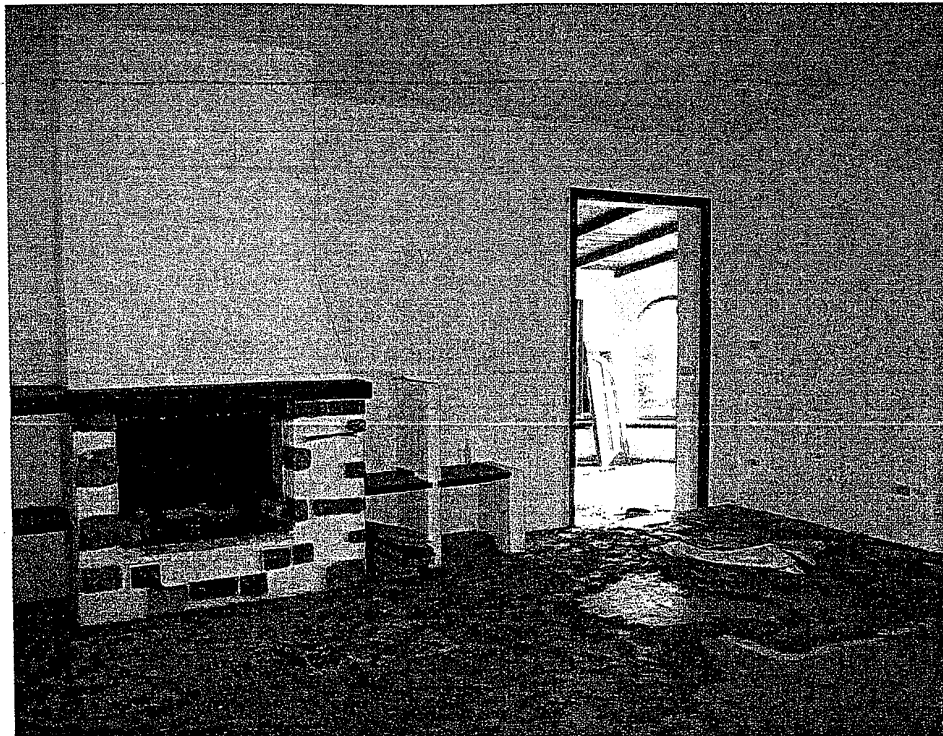


Ingresso

LP

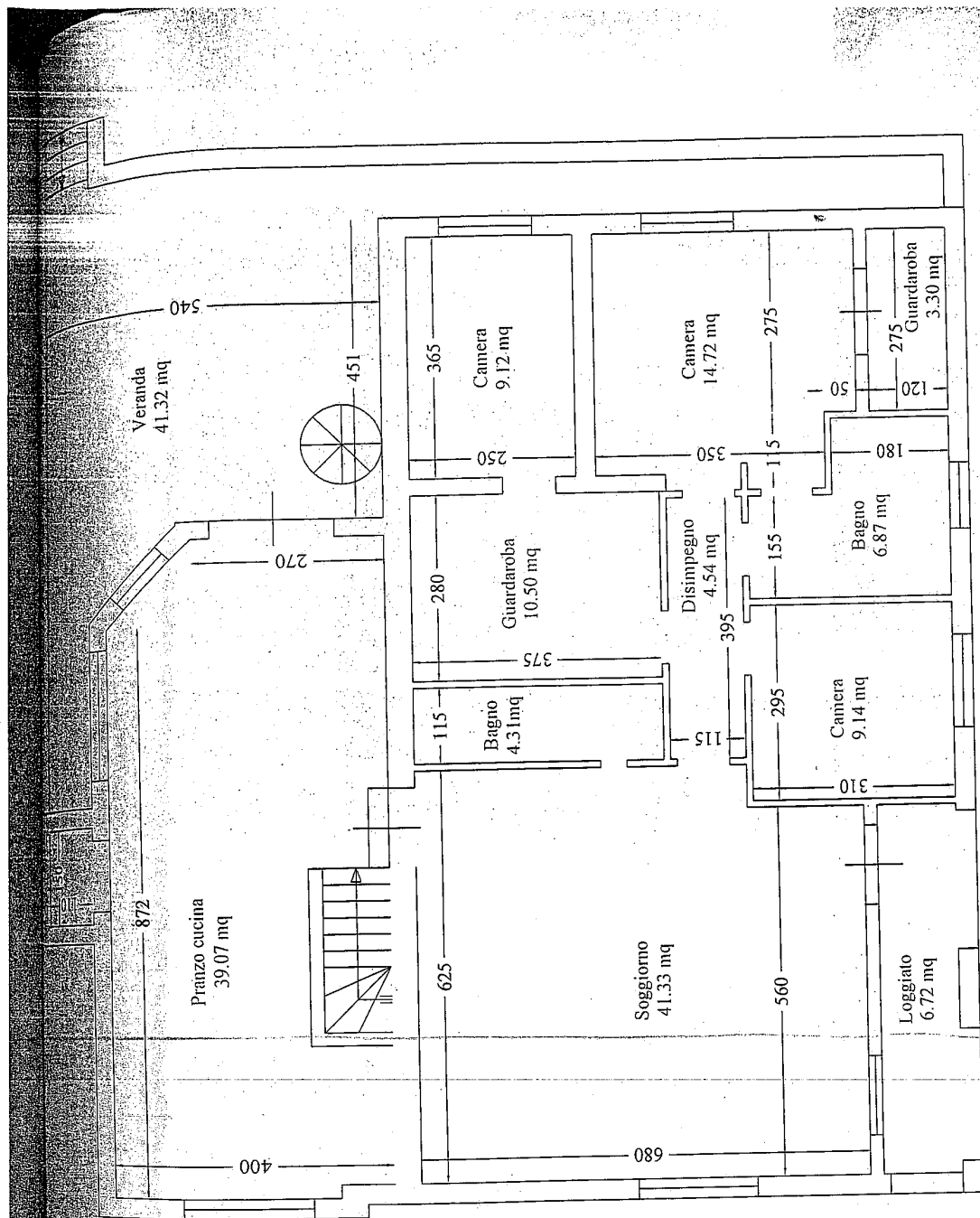


Cucina

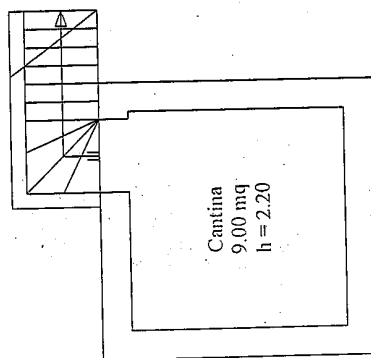


Soggiorno

HP



Pianta piano interrato

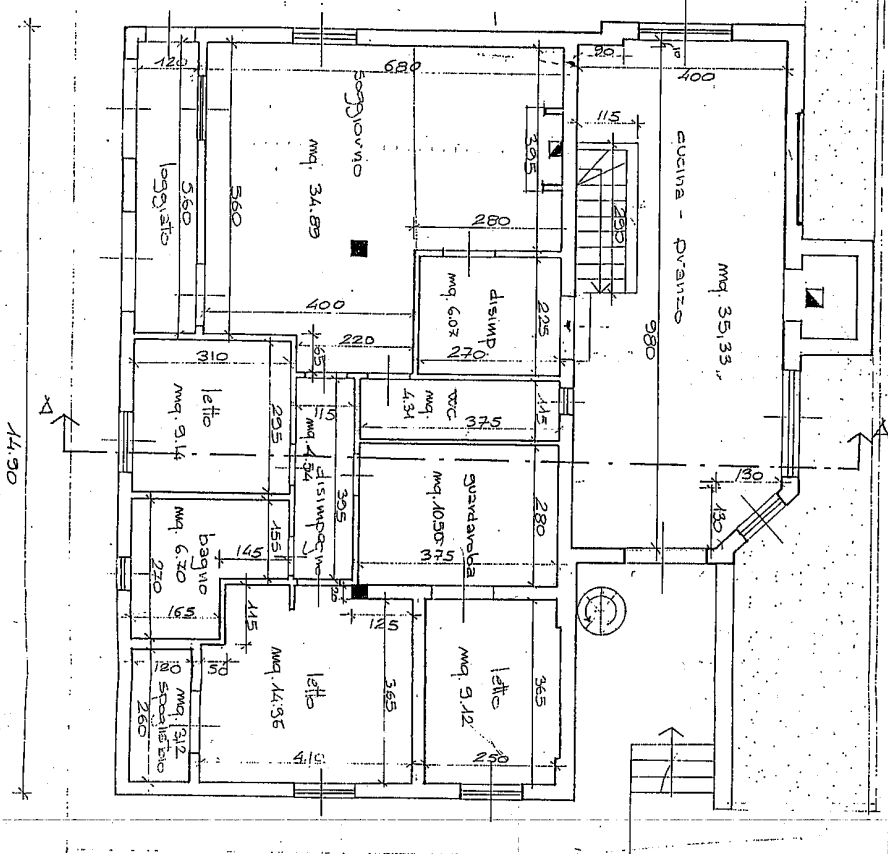


PIANTA STATO ATTUALE

Scala 1:100

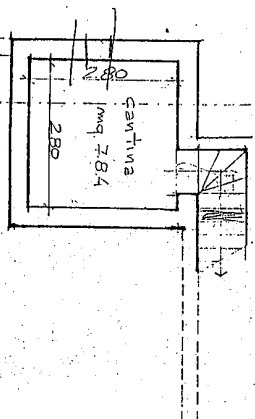
30

STATO ATTUALE



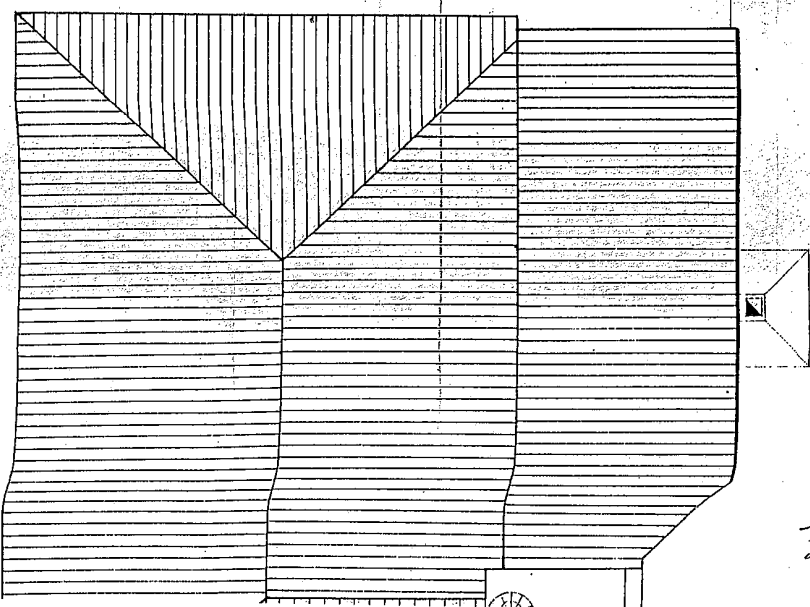
PIANTA PIANO TERRA

PIANO INTERATO



soffitto	35,33	mq.	6,72
cucina - pranzo	6,07	"	7,84
disimpegn	4,31	"	
disimpegn	4,54	"	
guardaroba	10,50	"	
letto	9,12	"	
letto	9,14	"	
letto	14,35	"	
bagno	6,70	"	
spogliatoio	3,12	"	
TOT. SUP. UTILE	mq. 138,68		
SUP. UTILE NON RESID. DA SANARE			
cantina mq. 7,84 x 0,60 mq.	4,70		
TOT. SUP. UTILE	mq. 143,38		

loggiato	mq.	6,72
cantina	"	7,84
TOT.	mq.	14,56



PIANTA COPERTURA

1/2

OGGETTO DI UNA CASA CALE AD USO ABITAZIONE CALTÀ "S. ISIDORO"

15
12
12 } ZONA E
INTERNO d

ERFICIE mq 3400
ERFICIE COSTR. mq 97
MATURA MAX. mc. 339
SUPERFICIE COP. mq 95
VOLUME mc. 332

avrebbe a condizione che venga
fatto chiarificatore non per
ologica, di capienza proporzio-
nelle unità che occupano il fab-
co conto che il materiale fecale
immedia di 10 litri (pro capite =).

UFFICIALE SANITARIO

LAVORI E. SUBORDINATO
MENTI DI CUI ALLA LEGGE
1971, N. 1086.

ANIMETRIA
Comune di Quartu S. Elena
COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA

FAVOREVOLTA 1:2000

Quartu S. Elena 14 MAR 1973

II. SINDACO L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(On. Pico Puddu) (Andreea Massia)



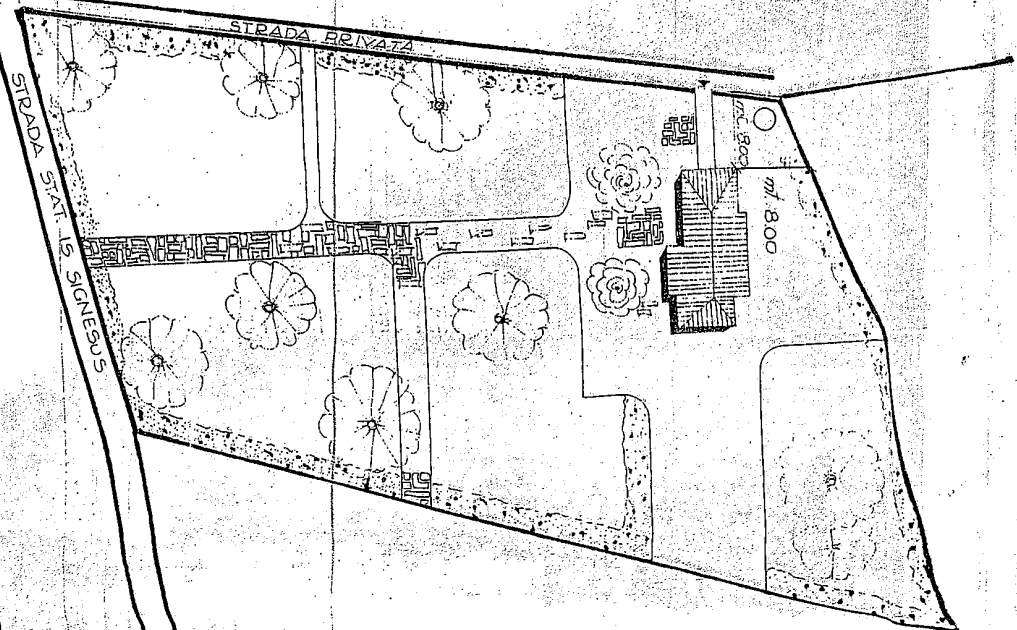
str. b Signesus

GETTISTA

COMMITTENTE

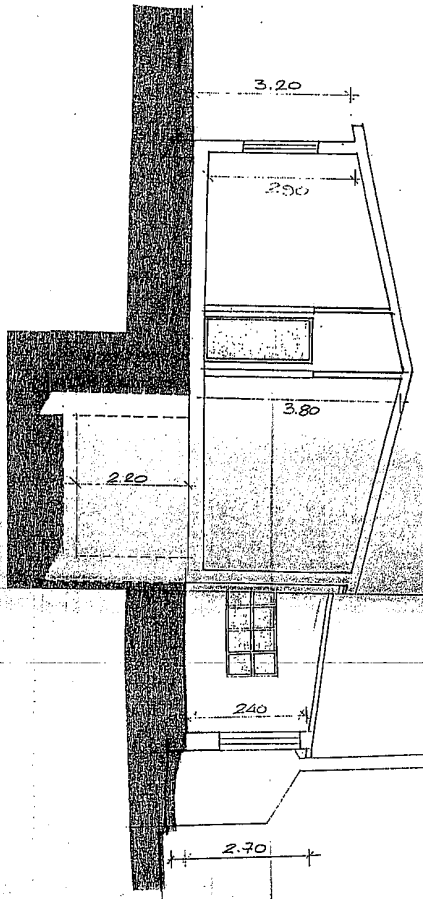
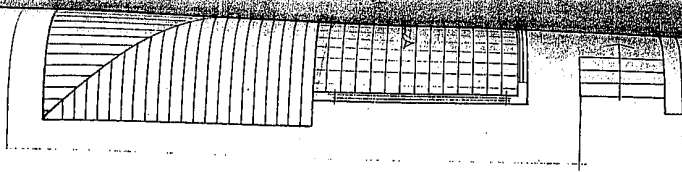
Sig. GESUINO PITZIANI

10/10/73

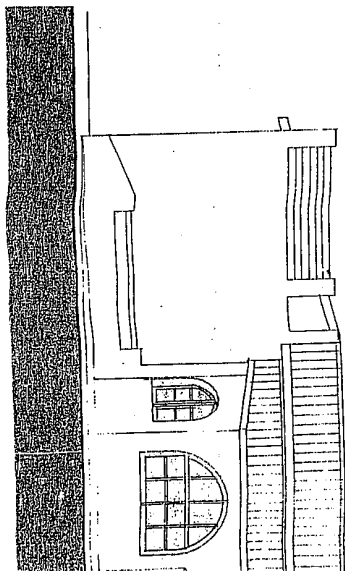


PLANIMETRIA

SCALA 1:500

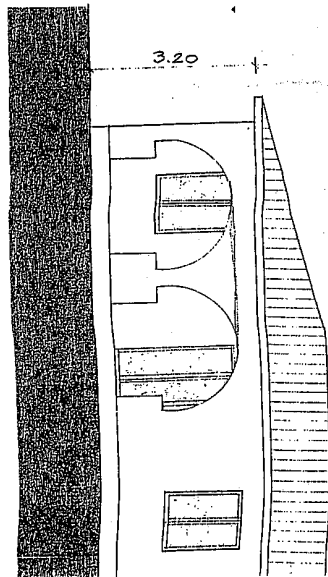


SECTION AA



PROST

19



PROSELY



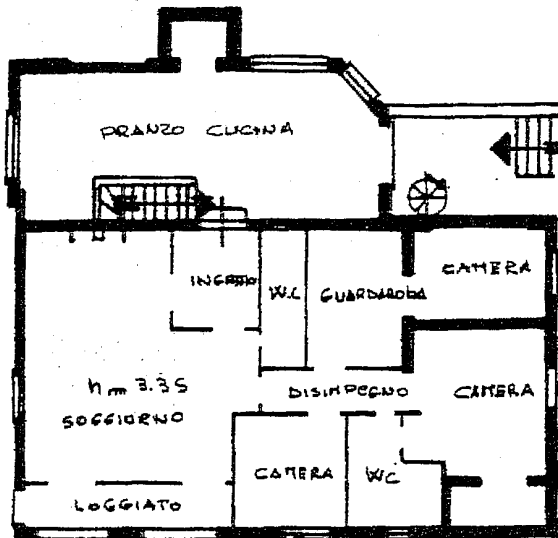
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

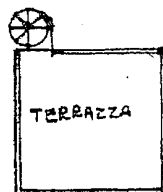
in Comune di QUARTU S. EGENA via DELL'AUTONOMIA REGIONE SARDA civ. 110



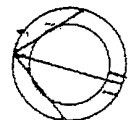
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

di N.C. ☐
variazione ☒

altri catastali
in atti

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

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di CAGLIARI n. 1041
data 03/2001 Firma Melis

1924
MELIS
geom.
IGNAZIO
MONASTIR

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data: 22/01/2007 Ora: 11:32:36

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2007

Comune di QUARTU SANT'ELENA (Codice: H118)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 15 Particella: 12

Dati relativi all'immobile selezionato

Dati della richiesta

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Urbana	15	12		Cens.	A/7	1	8,5 vani	248	Euro 921,88

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2004 n. 42262
.1/2004 in atti dal 11/10/2004 (protocollo n. CA0338977)
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo

Annotazioni

VIA DELL' AUTONOMIA DELLA REGIONE SARDA n. 110 piano: S1-T;
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

INTESTATI

DATI ANAGRAFICI

N. 1 COMMENDATORE * COMMENDATORE ALFIO nata a CATANIA il 02/02/1943
2 MELONI MARIA LAURA nata a CAGLIARI il 13/01/1949
Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI DERIVANTI DA

Ricevuta n. 9930 Tributi erariali:

Unità immobiliari n. 1

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI Richiedente: ANTINORI

DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 500/1000
(1) Proprietà per 500/1000

CODICE FISCALE

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

LOTTO I

IMMOBILE N.12

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CAGLIARI - PIRRI, VIA
RISORGIMENTO 46, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 6 MAPPALE 795 SUB. 1

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

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Contro:

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

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Specie dell'atto:

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

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

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

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

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.

Come già anticipato, l'immobile è situato nel Comune di Cagliari e precisamente nella frazione di Pirri in Via Risorgimento n. 46 e risulta edificato con C.E. n. 65/230 del 19/10/1983; ne consegue che l'edificio oggetto di stima risulta avere meno di 25 anni.

All'immobile si accede dalla Via Risorgimento attraverso un passo carrabile dove, sulla destra, troviamo una scala che conduce al piano interrato e al piano primo.

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

L'unità immobiliare è distribuita su tre livelli: al piano scantinato troviamo un locale sgombero di 129.44 m² collegato al piano terra dalla scala principale e da una scala secondaria esterna; al piano terra troviamo il cortile di 187,65 m² e un locale di sgombero di 2.18 m² e una veranda di 13.55 m²; al piano primo troviamo l'appartamento con ingresso di 16.56 m² che si affaccia sul soggiorno di 29.39 m², sulla cucina/pranzo di 25.52 m², sullo studio di 6.37 m² e sul disimpegno di 3.23 m²; quest'ultimo conduce a un bagno di 5.30 m², a due camere da letto singole di 13.34 m² e 10.50 m² e alla camera matrimoniale di 19.14 m² con bagno di 8.77 m². Sul fronte anteriore è presente una veranda di 7.90 m² con accesso dalla cucina, e una di 12.32 m² con accesso dall'ingresso; sul fronte posteriore sono presenti tre verande di 3.41 m², 18.90 m² e 8.52 m² con accesso rispettivamente dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera matrimoniale. La veranda da 3.41 m² risulta chiusa da una vetrata facilmente smontabile.

Nell'ingresso è presente inoltre una scala in legno di accesso al piano secondo dove sono presenti tre locali di sgombero di 9.98 m², 10.21 m² e 1.59 m², un disimpegno di 10.25 m², un bagno di 5.22 m², una camera di 9.24 m² e una terrazza di 36.40 m².

~~Il piano terra dove si trova il locale commerciale è escluso in quanto viene trattato a parte come immobile n. 13.~~

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 270.12 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 parquet e 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
- serrande avvolgibili in p.v.c.

- porte interne in legno
- impianto di riscaldamento/raffreddamento centralizzato
- pavimentazione dei balconi in mattonelle

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N.12

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani cat.
Via Risorgimento n.46	Interrato/Primo/ Secondo	Dopo il 1983	6	795	1	A/2	5	8,5
Calcolo delle superfici								
Ingresso	16,56 mq			Disimpegno	10,25 mq			
Soggiorno	29,39 mq			Bagno	5,22 mq			
Pranzo/cucina	25,52 mq			Camera	9,24 mq			
Disimpegno	3,23 mq		a)	Verande	51,05 mq			
Camera 1	19,14 mq		b)	Terrazza	36,40 mq			
Camera 2	13,34 mq		c)	Locali di sgombero	153,40 mq			
Camera 3	10,50 mq		d)	Cortile	187,65 mq			
Bagno 1	8,77 mq							
Bagno 2	5,30 mq							
Studio	6,37 mq							
Superficie utile							162,83 mq	
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+[(a+b+c) x 0,30+(d x 0,10)]							270,12 mq	
Luminosità	buona	Stato di conservazione interno				Buono		
Panoramicità	buona	Stato di conservazione esterno				buono		
Esposizione	sufficiente	Grado di rifinitura interno				ottimo		
Prospicienza	buona	Grado di rifinitura esterno				Buono		
Ascensore	no	Presenza di impianti tecnologici				Buono		
Riscaldamento	si	Livello tecnologico degli impianti				buono		

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. I dati sono sicuramente sufficienti ad una corretta e veloce individuazione del bene da pignorare.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

In fase di sopralluogo sono state rilevate diverse incongruenze a livello distributivo tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali recuperate all'Agenzia del Territorio a loro volta, peraltro, differenti dagli elaborati grafici allegati al progetto approvato.

E' quindi necessario un aggiornamento dei dati catastali conseguente alla regolarizzazione urbanistica dell'esistente.

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 a seguito del rilascio della C.E. n. 65/230 del 19/10/1983.

Il piano primo, fatte salve alcune differenze relative ad opere interne e di prospetto (modifica di superfici finestrate) è conforme al progetto approvato.

Il piano interrato - cd "scantinato", fatte salve alcune differenze relative ad opere interne è conforme al progetto approvato.

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Il piano sottotetto è, invece, sostanzialmente differente dal progetto approvato per l'altezza interna e per la destinazione d'uso.

Al posto del locale di sgombero autorizzato è stata realizzata una camera da letto con bagno e alcuni locali di sgombero.

L'immobile non è urbanisticamente conforme al progetto approvato.

Agli atti dell'archivio del Comune di Cagliari non sono depositate pratiche di sanatoria per l'immobile.

Le opere allo stato attuale non sono sanabili e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

E' possibile frazionare l'immobile separando in tal modo l'appartamento del piano primo dal locale di sgombero al piano terra con limitate opere edili.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

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.

QUESITO N° 9

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

Il bene oggetto di stima risulta attualmente utilizzato saltuariamente dai debitori.

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) Immobile in Cagliari-Pirri: trivano al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, riserva idrica e giardino

Superficie utile commerciale: 75 m²

Prezzo unitario: €/m² 1600

B) Immobile in Cagliari-Pirri: quadrivano indipendente al terzo piano composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, terrazza a livello

Superficie utile commerciale: 130 m²

Prezzo unitario: €/m² 1750

C) Immobile in Cagliari-Pirri: quadrivano al quarto piano composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due verande, posto auto e cantina

Superficie utile commerciale: 120 m²

Prezzo unitario: €/m² 2000

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	18	17	19	17

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

	A	B	C	N
POSIZIONE	16	15	20	16

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 20%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	18	17	20	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	18	17	19	17
POSIZIONE	16	15	20	16
TIPOLOGICHE	18	17	20	17
TOTALI	52	49	59	50
COSTO UNITARIO	1600	1750	2000	

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 (52) e B (49), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 1600 e di € 1750 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(52 - 49) / (50 - 49) = (1600 - 1750) / (X - 1750)$$

$$X = 1700,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1700,00 \text{ €/m}^2$$

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 270,12 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 1700,00 \times 270,12 \text{ m}^2 = \text{€ } 459.204,00$$

Arrotondando si ha:

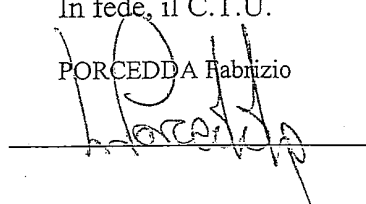
$$V_m = \text{€ } 459.200,00$$

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.

PORCEDDA Fabrizio



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

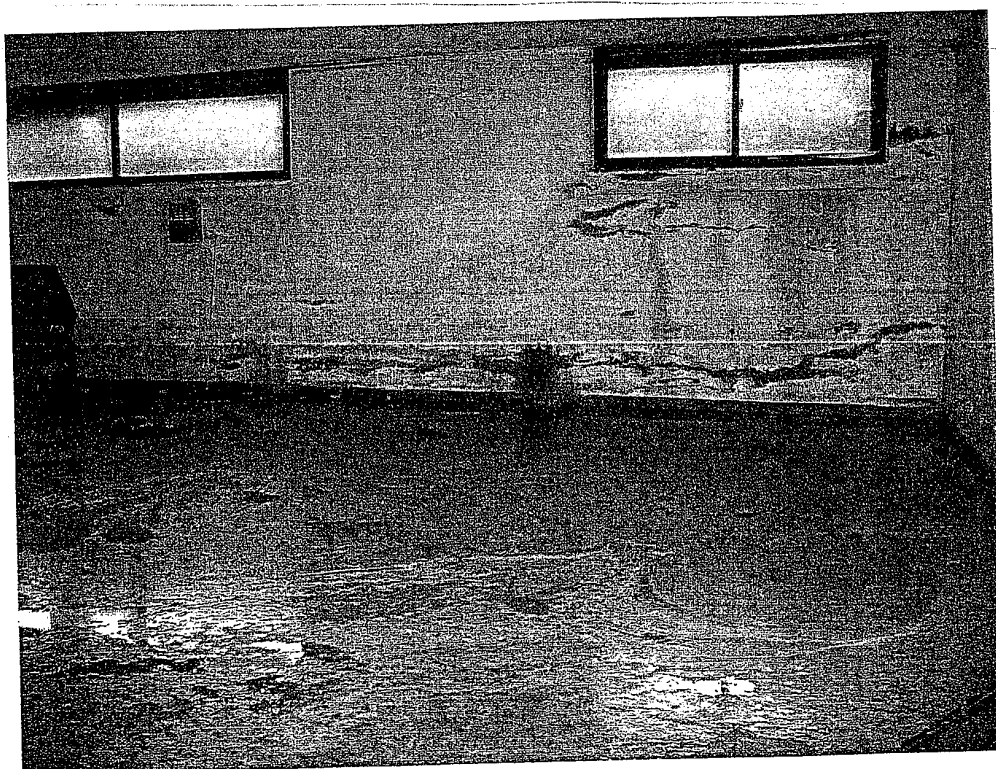


Soggiorno

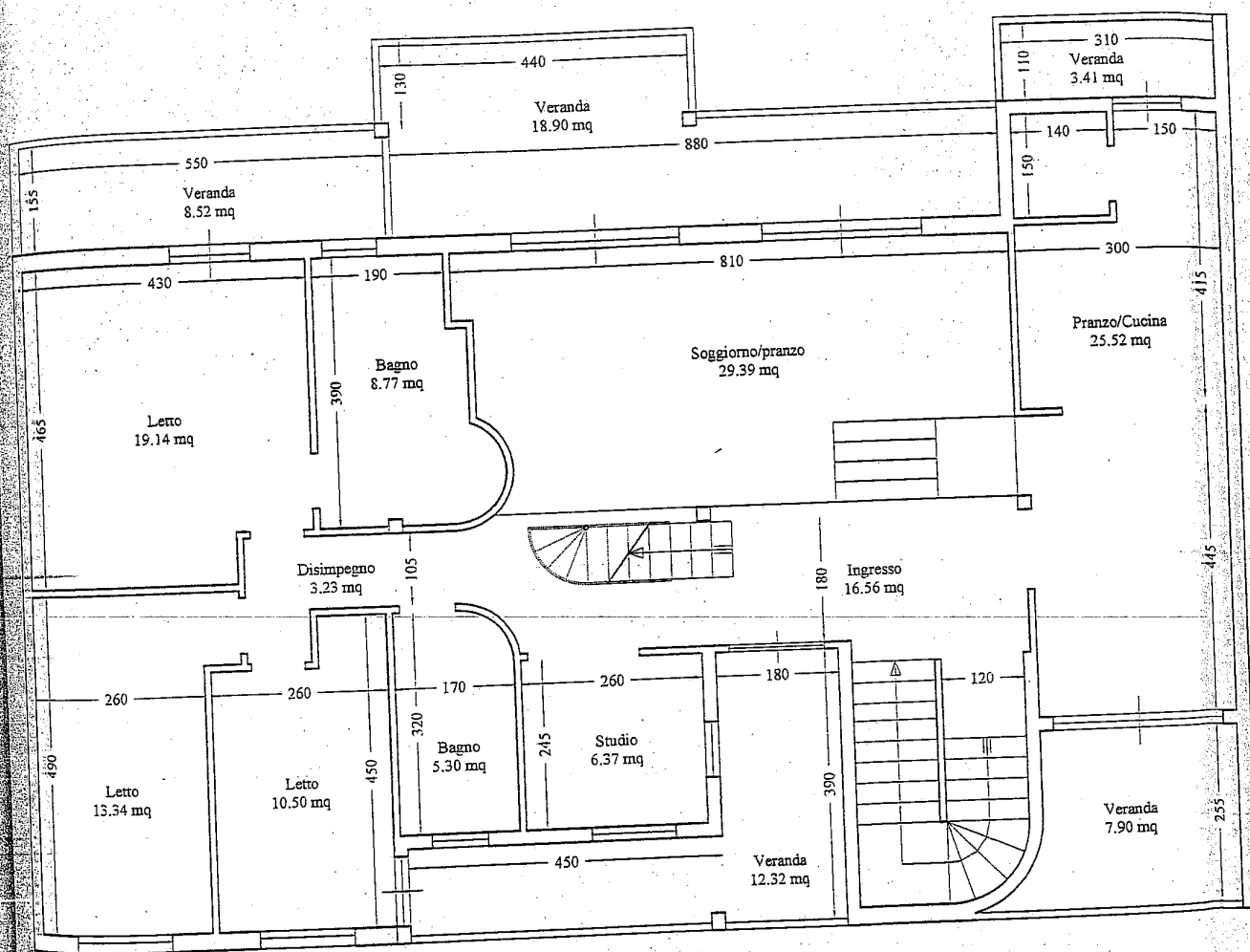
12



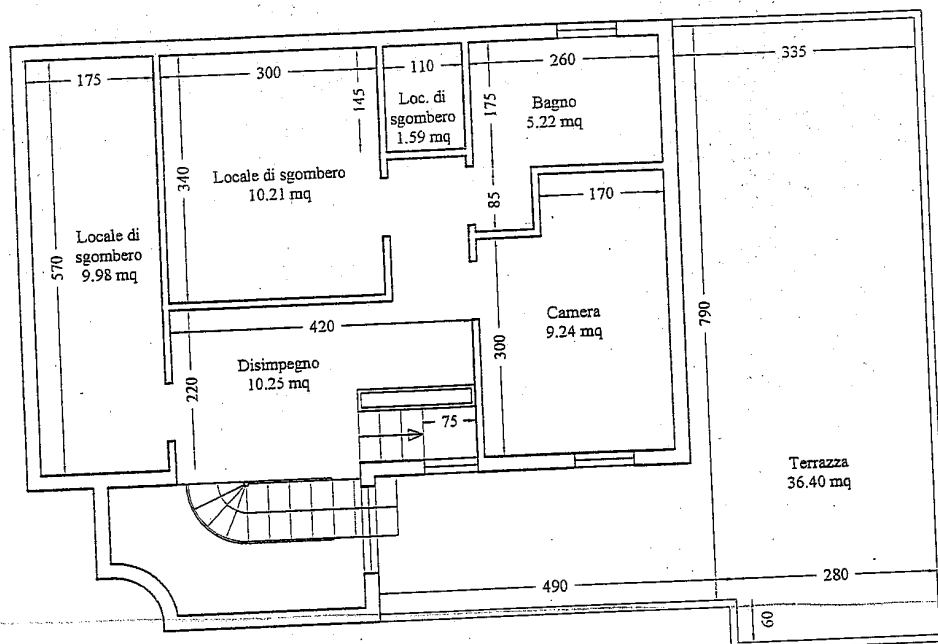
Disimpegno



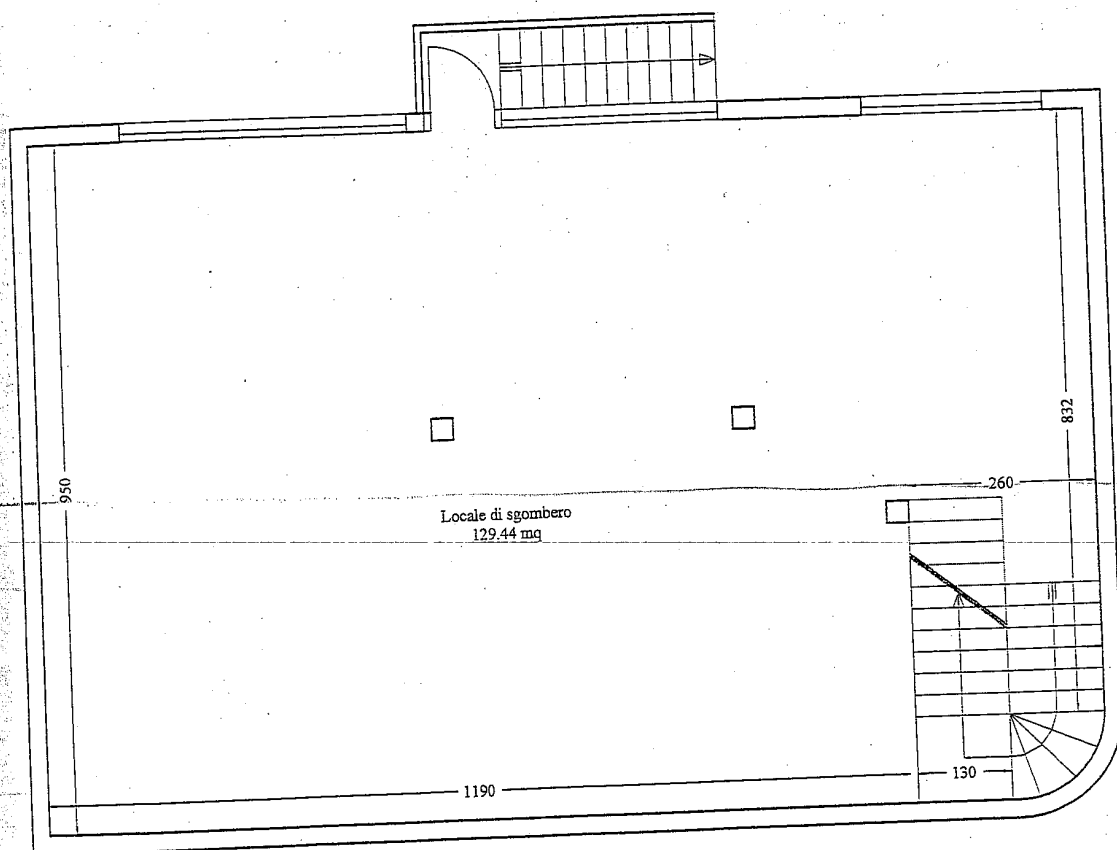
Locale interrato



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

C. M. M. L. F. A. 43 B 0 2 C 351 H.

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. 440 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

Ing. 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

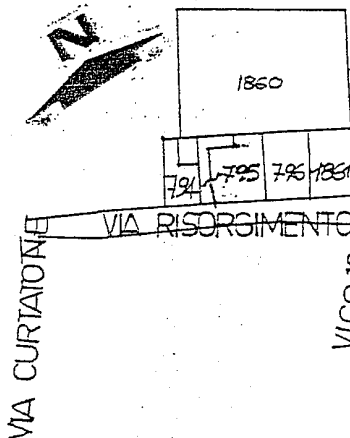
IL SINDACO

(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 prop
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

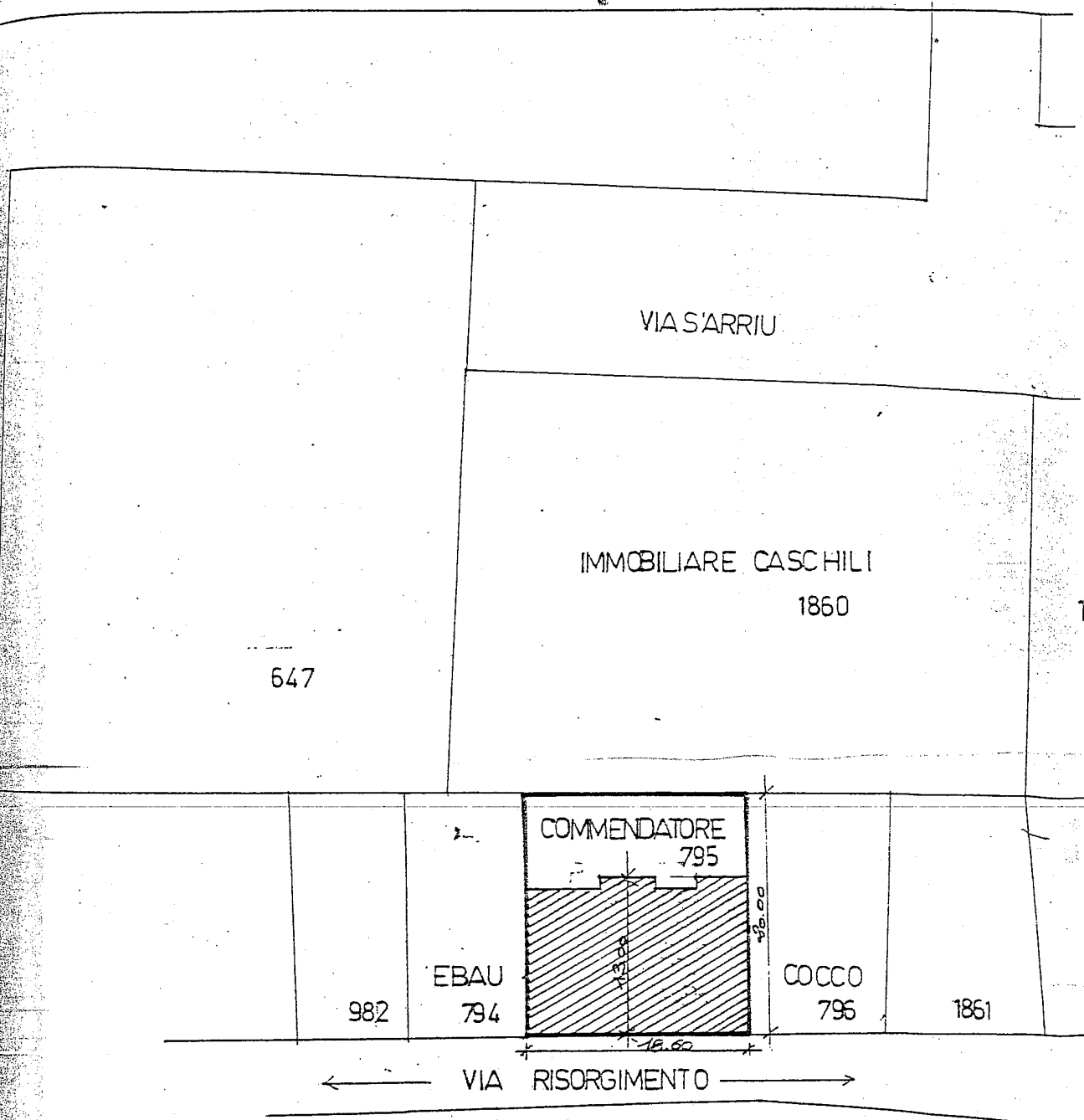
L'Ufficiale Sanitario

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

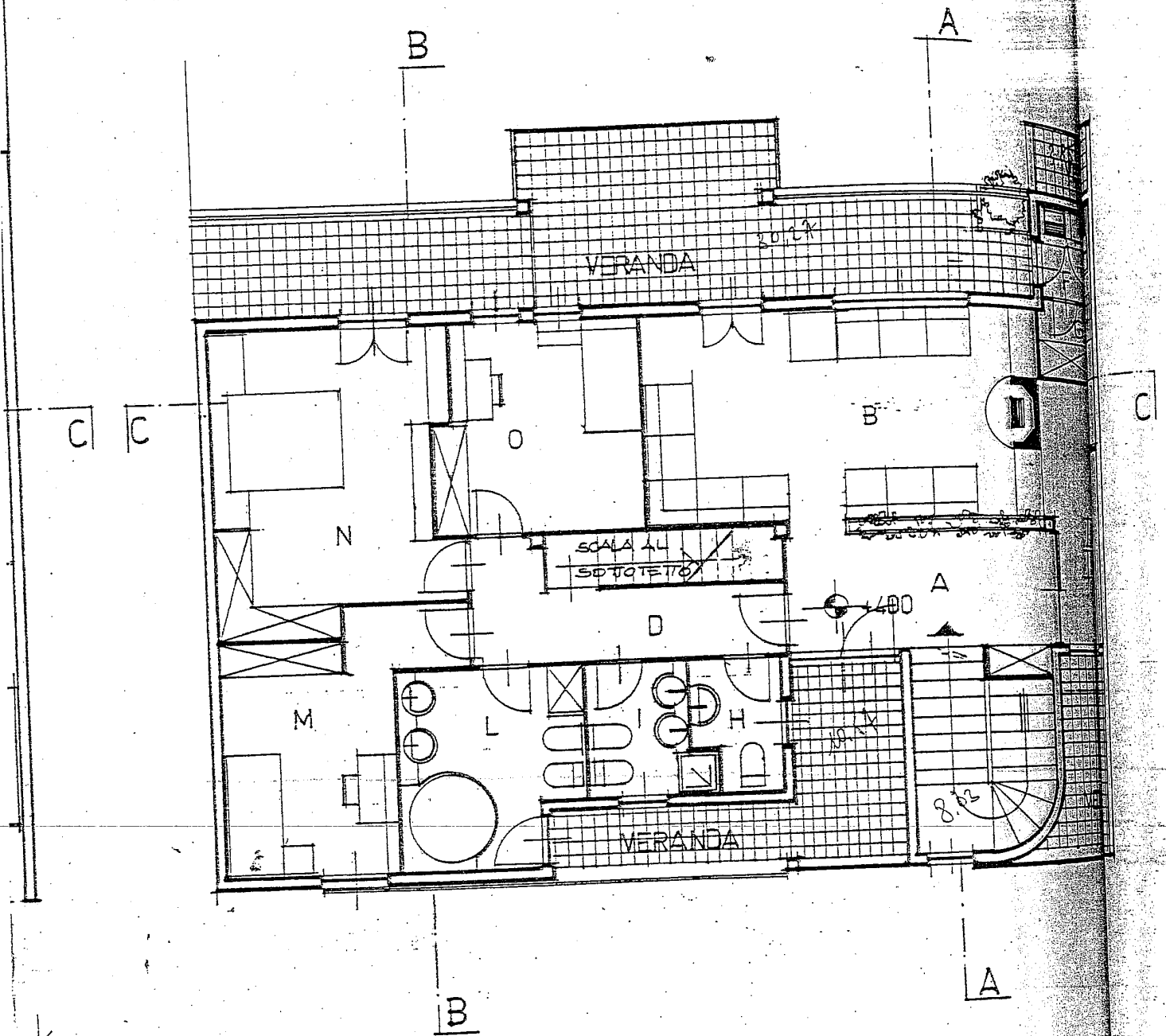


PLANIMETRIA GENERALE 1:500

22

TOT. MQ 166,47

TOT. MC 474,77



PIANO P

B

A

SOTTOTETTO ADIBITO A SGOMBERO

+690

C | C

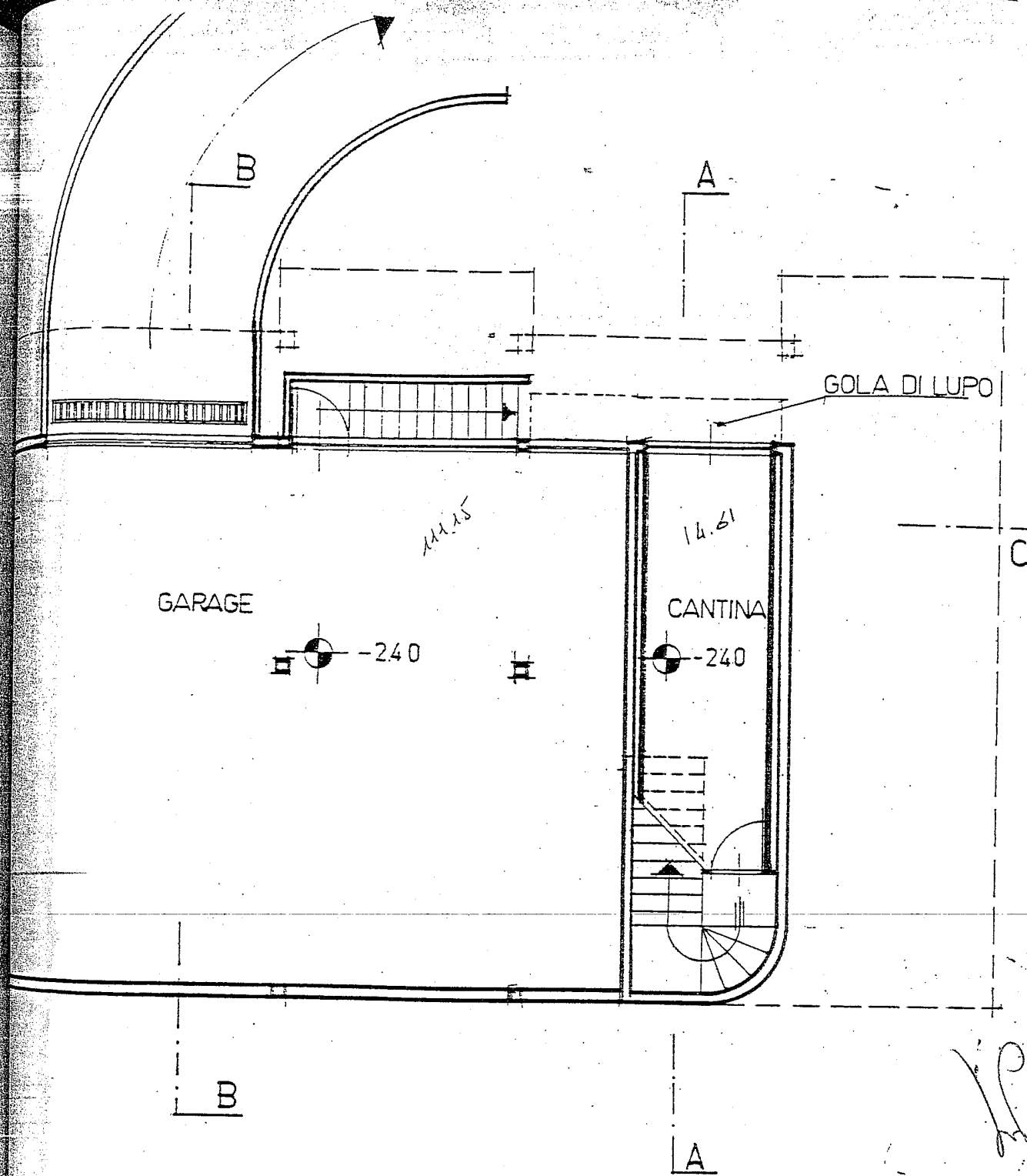
+690 TERRAZZA

FRANGISOLE

B

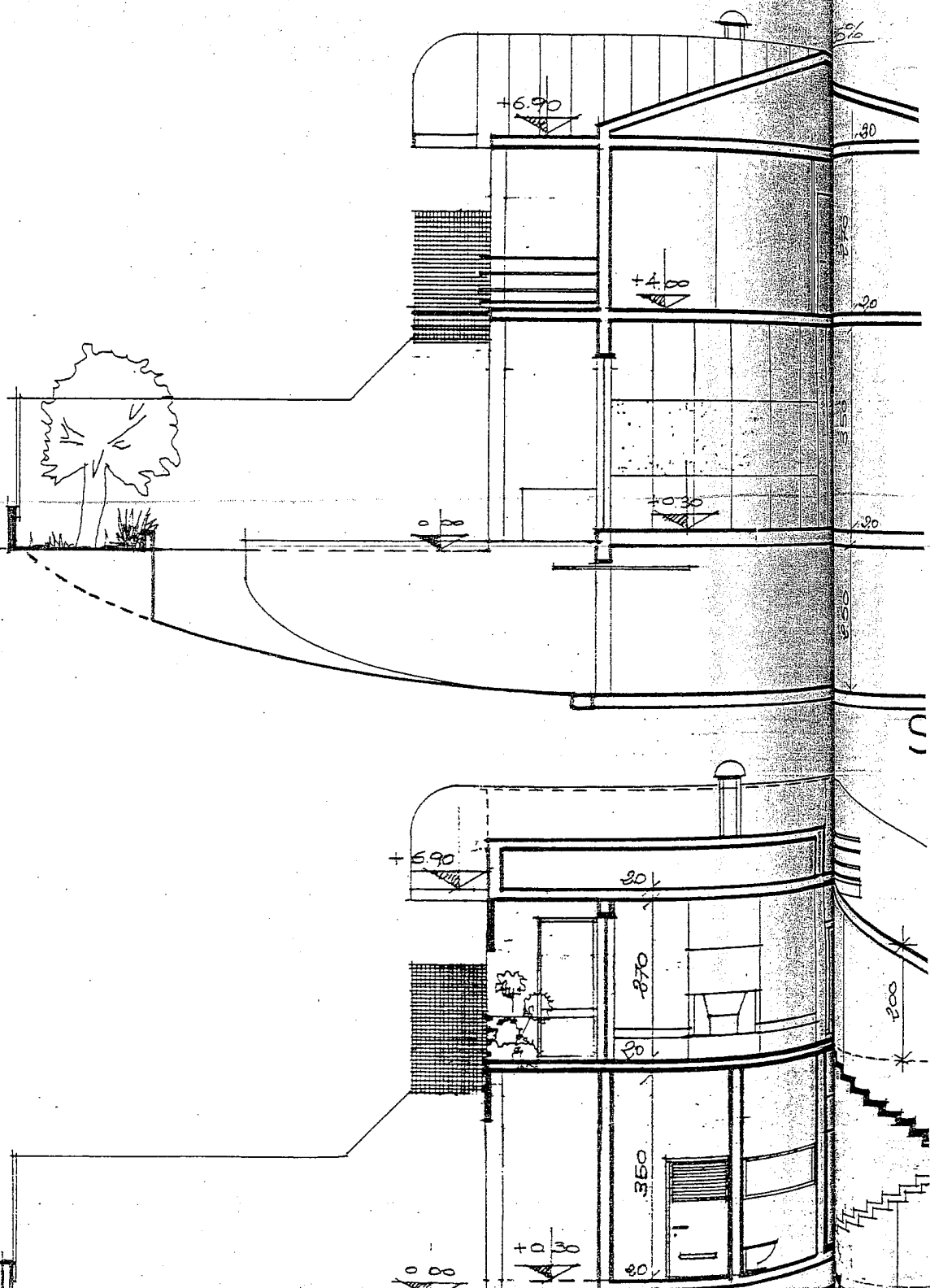
A

SOTTOTETTO



SCANTINATO

19





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

MOD. BN (CEU)

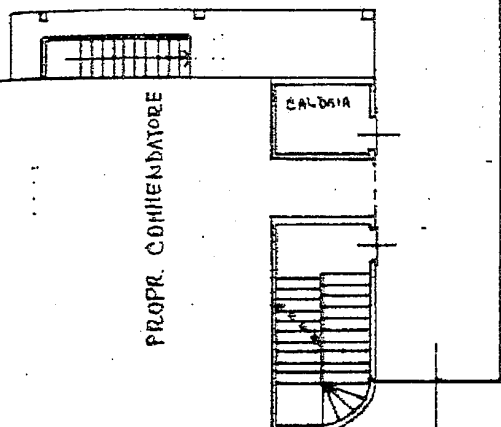
LIRE
200

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

civ. 30

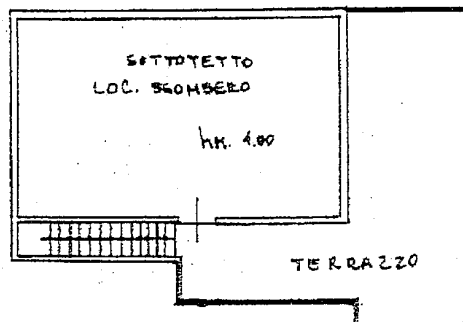
Piano TERRA h. 3.50

CORTILE



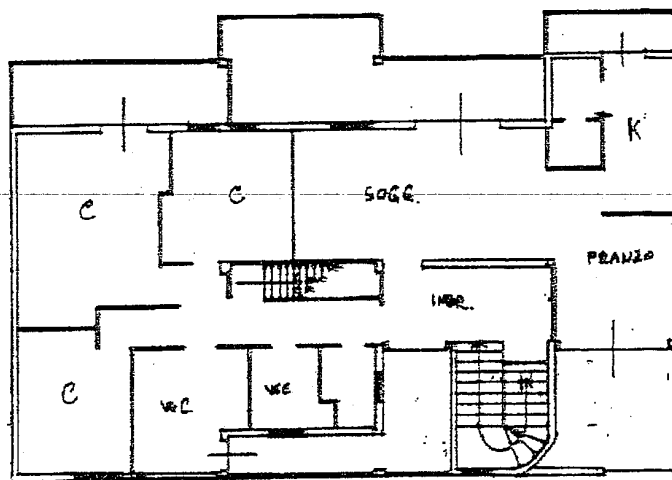
PROPR. COCCO

SOTTOTETTO



VIA RISORGIMENTO

PIANO PRIMO h. 2.70



LOC. SCOMBERO

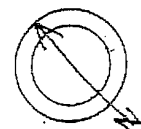
II

h. 2.50

CANTINA

SCANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

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

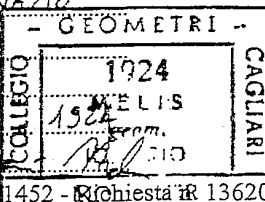
1

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

Registrazione: 19/03/2001 - Data: 13/12/2006 - Vis. n. CA0361452 - Richiesta R 136206 - Richiedente ING. PORCEDDA
Formato di acq.: A4(205x297) - Fatt. di scala: 1:1

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				Cens.	Zona				catastale		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2004 n. 96477
I	B	6	795	1	3		A/2	5	8,5 vani	252	Euro 1.229,17	1/2004 in atti dal 03/11/2004 (protocollo n. CA0413580)
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
1	COMENDATORE ALFIO nato a CATANIA il 02/02/1943	CMNLEFA43B02C3510	(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 $\frac{1}{2}$ di proprietà del sig. Commendatore Alfio e per $\frac{1}{2}$ della sig.ra Meloni Maria Laura coniugati in regime di comunione dei beni.

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:

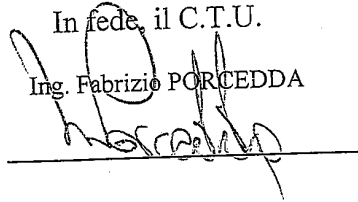
$$V_m = € 131.000,00$$

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



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 2

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROGETTO C.E. N. 65/230 DEL 19/10/1983

PLANIMETRIA CATASTO URBANO

PIANTA STATO ATTUALE

VISURA CATASTALE

hp

Esecuzione Immobiliare n. 380/05

Contro

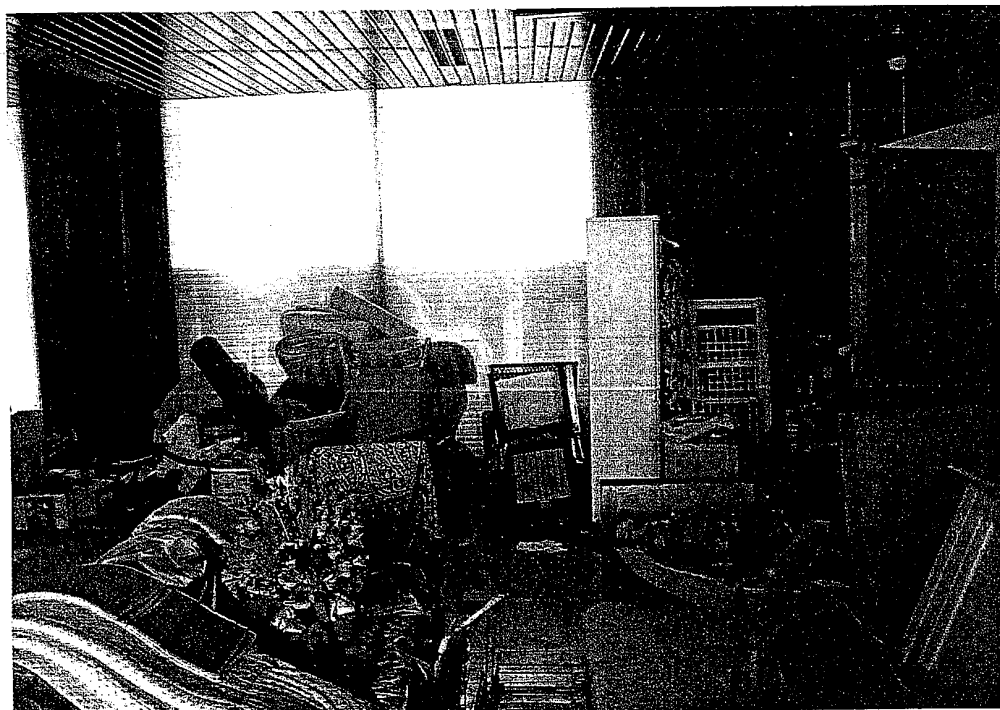
Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943 e Meloni Laura nata a Cagliari - Pirri il 13/01/1949

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA



Vista esterna



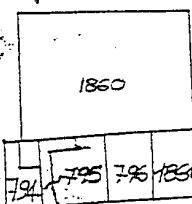
Vista interna

hp

L'Assessore all'Urbanistica
 edilizia privata - Comprensorio
 (Mario Orrù)

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'atto

VIA CURTATONE
 VIA RISORGIMENTO
 VICO 1º

esecutivo siano predisposti impianti distinti per lo scarico
 separato delle acque pluviali da quello delle acque di
 rifiuto domestiche, ciascuno da realizzare in sede propria
 Destinazione urbanistica della zona e relativa normativa:

zona A/Ac

PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

superficie coperta mq. 158 ; cubatura da
 realizzare mc. 1098 =

IL SINDACO

Servizio Sanitario - Regione Sardegna
 UNITÀ SANITARIA LOCALE N. 20 - CAGLIARI
 Prot. N. 3521 del 14.7.83
 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
 UNITÀ SANITARIA LOCALE N. 20 - CAGLIARI

Prot. N. _____ del _____
 PARERE FAVOREVOLE, ai sensi dell'art.
 220 del T.U.I.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

24 MAG.
 659

LA UNICA : PIANTE-SEZIONE PROSPETTI 1:100
 MITTENTE : SIG. ALFIO COMMENDATORE
 GETTISTA : ING. CARLO ERBA

ORDINE INGEGNERI
 PROVINCIA CAGLIARI
 N. 1455 Ing. Carlo Erba

647

VIA S'ARRIU

IMMOBILIARE CASCHILI

1860

TIDI
94

COMMENDATORE

795

EBAU

794

COCCO

796

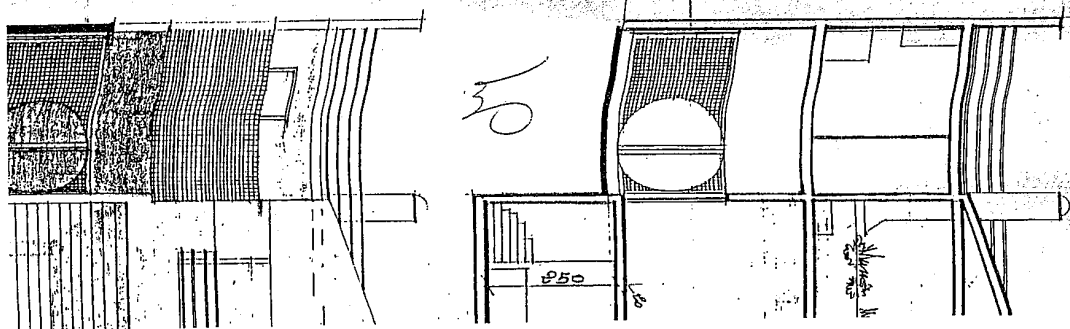
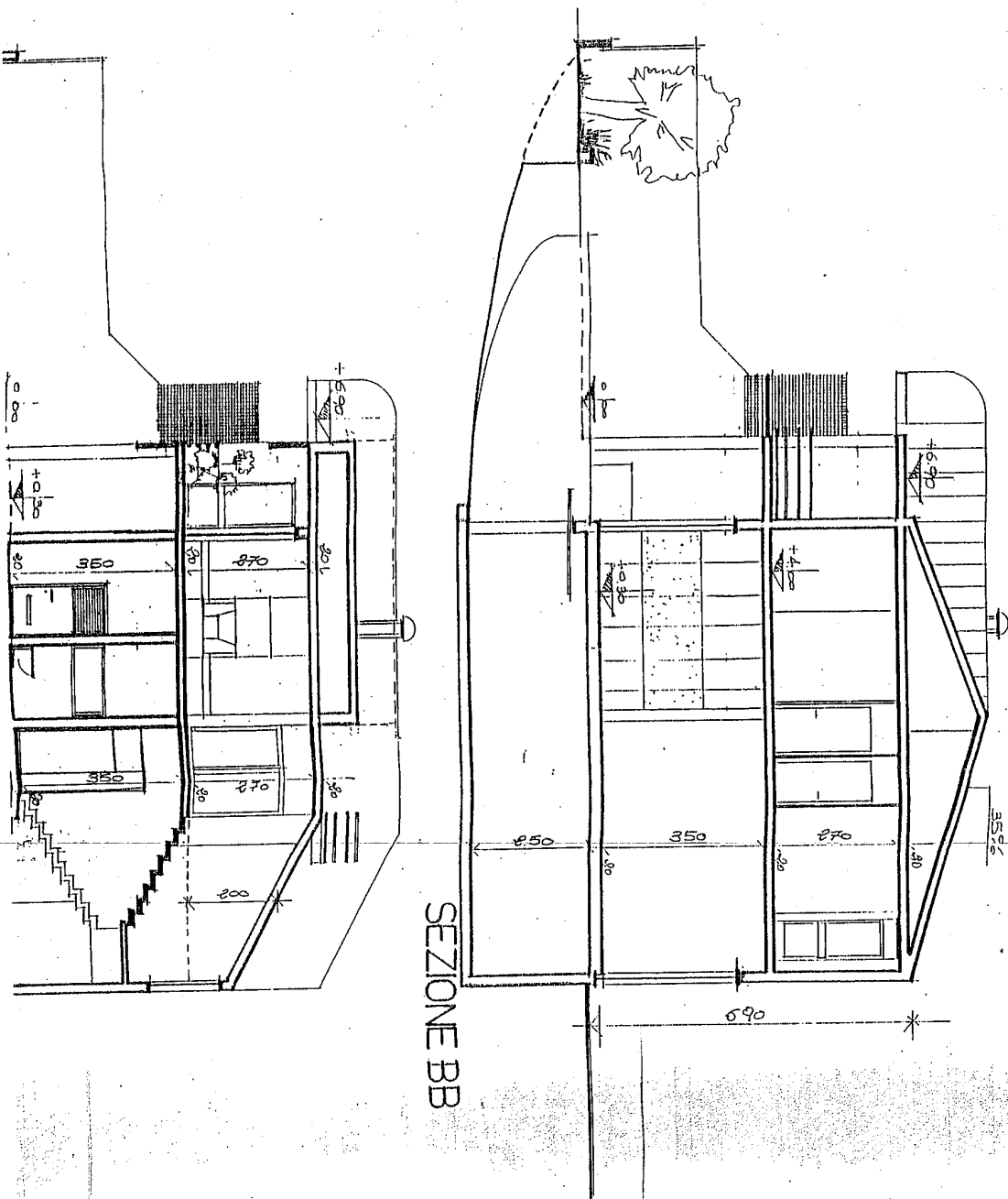
1861

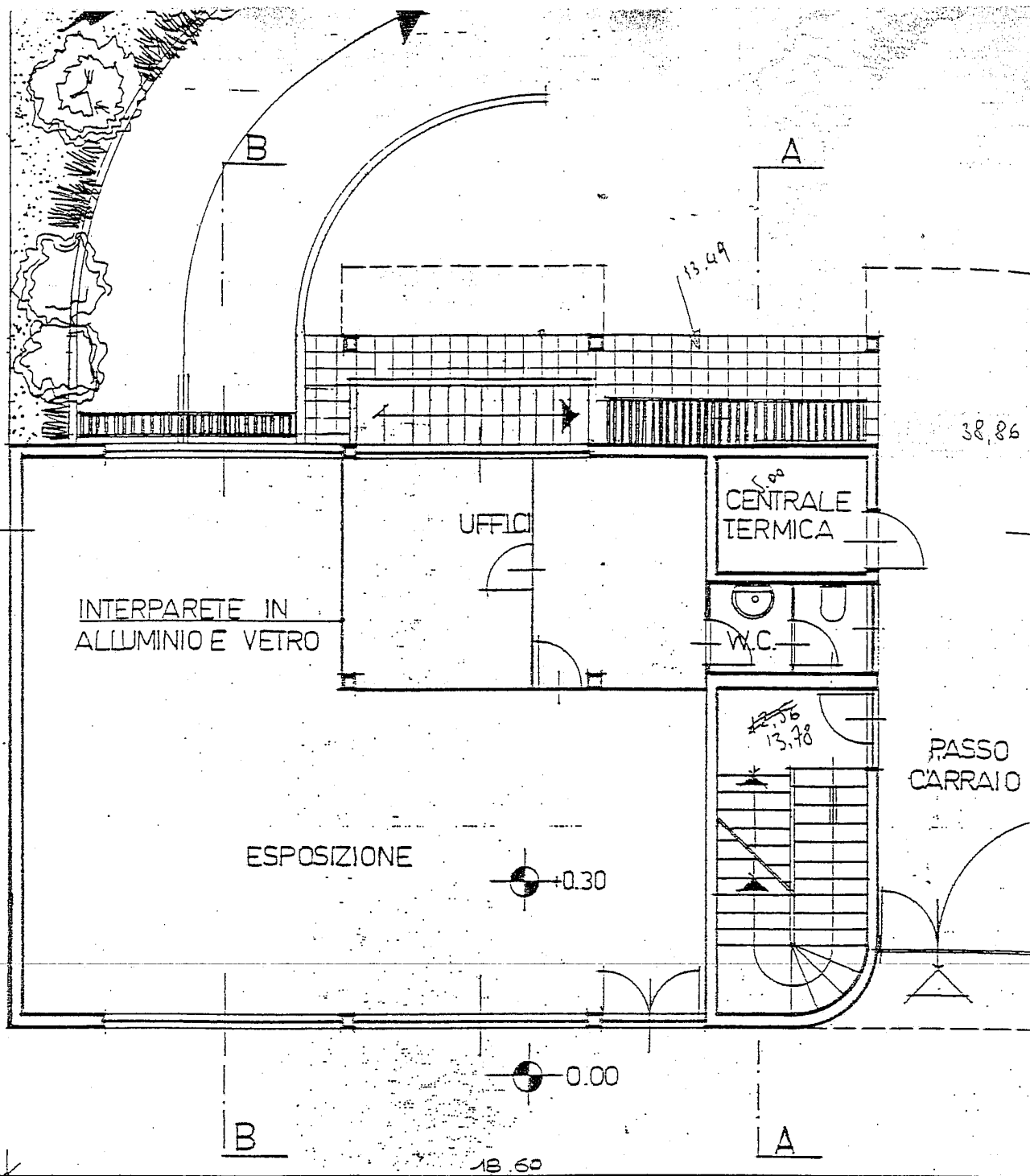
982

VIA RISORGIMENTO

PLANIMETRIA GENERALE 1:500

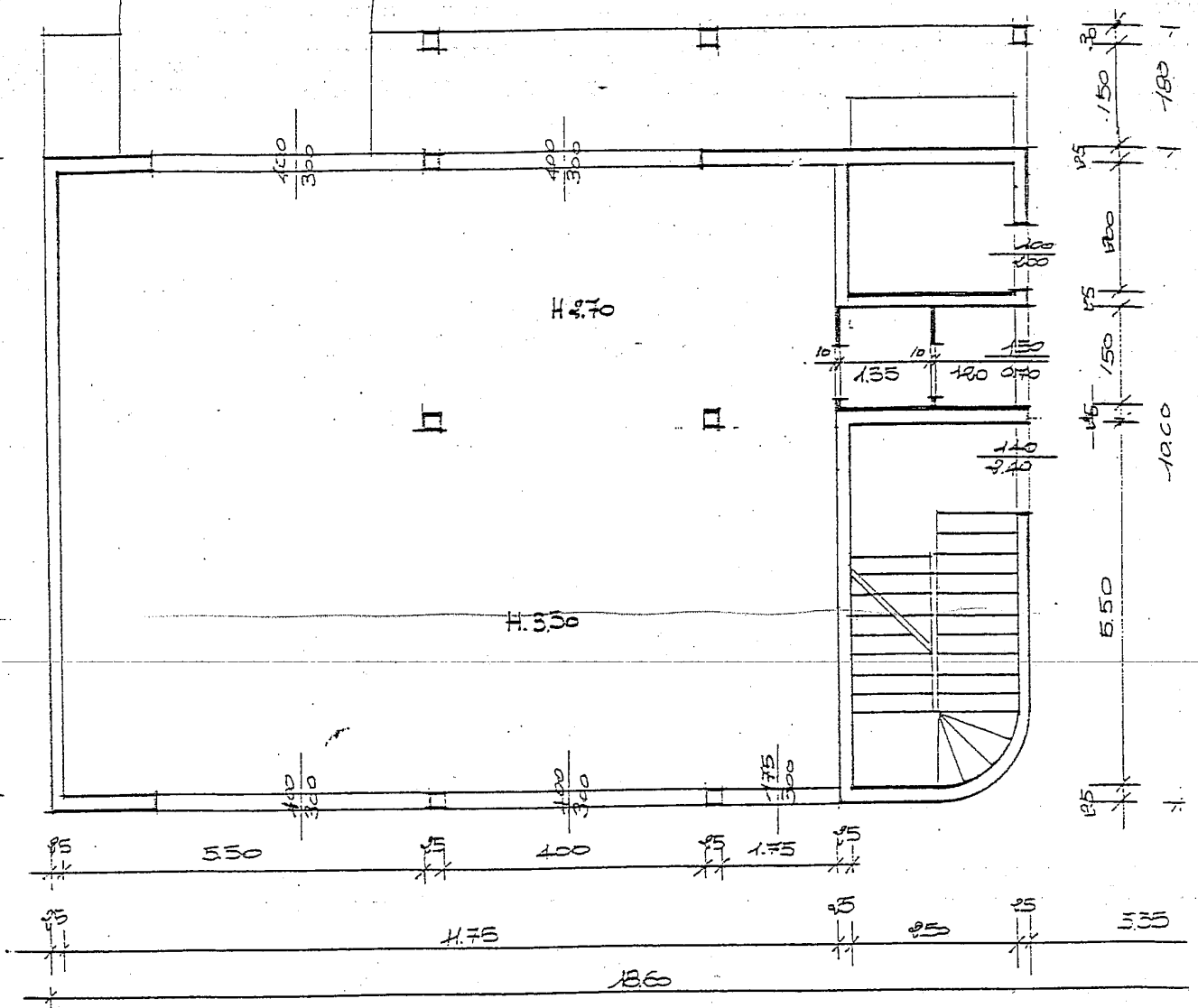
20





PIANO TERRA

HP



PIANO.TERRA:

ESPOSIZIONE	MQ	86.62	x	4.00	mc	346.48
UFFICI	MQ	25.00	x	"	mc	100.00
SERVIZIO	MQ	4.12	x	"	mc	16.48
CENT.TERM.	MQ	6.18	x	"	mc	24.72
VANO SCALA	MQ	15.12	x	4.00	mc	60.48
TAMPON. EST.	MQ	10.93	x	4.00		
	MQ	2.31	x	3.20	mc	51.11

TOT. MQ 147.97 — TOT. MC 571.27



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

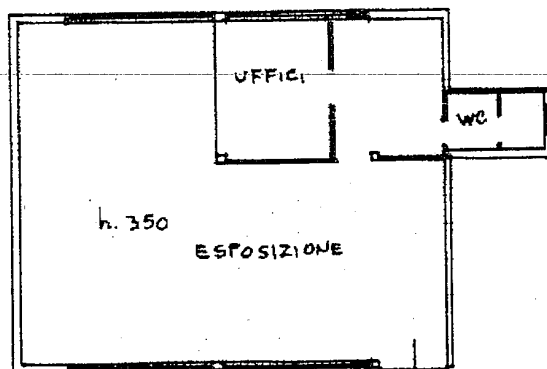
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Via di u.i.u. in Comune di CAGLIARI-PIRRI via RISORGIMENTO civ. 72

PROPR. COMMENDATORE

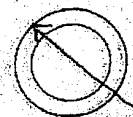
PROPR. EBAU



VIA RISORGIMENTO

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

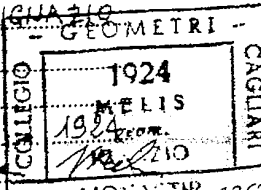
RISERVATO ALL'UFFICIO

di N.C. ☐
Variazione ☒
Metrica in atti
(vari catastali)

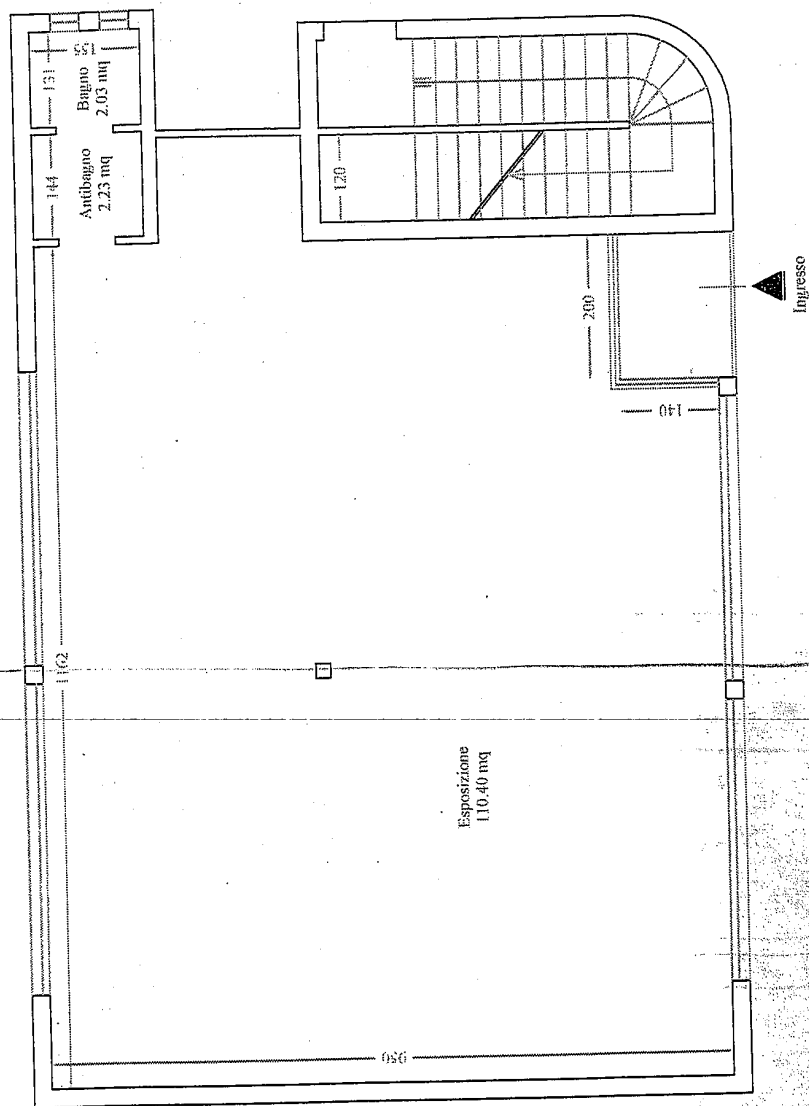
2

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

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



19/03/2001 - Data: 13/12/2006 - Vis. CA0361454 - Richiedente ING. PORCEDDA
1 - Formato di acc.: A4(205x297) - Fatt. di scala: 1:1



Pianta stato attuale piano terra
Scala 1:100

20

Data: 04/12/2006 - Ora: 12.31.02

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2006

Visura n.: CA0347294 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354)		
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI		
Unità immobiliare	Sez. Urb.: B Foglio: 6 Particella: 795 Sub.: 2		

Unità immobiliare												
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	Urbana B	6	795	2	Cens. 3	Zona	C/1	6	115 m²	124	Euro 4.181,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2004 n. 96478 .1/2004 in atti dal 03/11/2004 (protocollo n. CA0413581) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo					VIA DEL RISORGIMENTO n. 32 piano: T;							
Annotazioni					classamento proposto e validato (D.M. 701/94)							

INTESTATI			DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.								
1	COMENDATORE ALFIO nato a CATANIA il 02/02/1943				CMNLF43B02C351O		(1) Proprieta' per 1/2	
2	MELONI MARIA LAURA nata a PIRRI il 13/01/1949				MLNMLR49A53G701G		(1) Proprieta' per 1/2	
DATI DERIVANTI DA			del 19/03/2001 n. 3366.1/2001 in atti dal 19/03/2001 (protocollo n. 111671)					

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 131513

Tributi erariali:

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAGLIARI

Richiedente: ,

LOTTO M

IMMOBILE N.19

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CAGLIARI, VIA COPERNICO 16,
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 13 MAPPALE 32 SUB. 20

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. 11706 Art. 9534 trascritta il 10/07/1971

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Giovanni Giagheddu del 25/06/1971 n. 9127

A Favore:

Paternò Giovanni nato a Santa Ninfa il 02/11/1932

Contro:

Società C.E.S.E. Imp. Costruzioni a r.l.

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari, via Copernico, al piano terzo alto, del fabbricato B, int. 5, di 7 vani, servizi e ripostiglio, con annessi due posti auto al piano pilotis e precisamente il terzo e il quarto a destra per chi accede dal passo carraio del fabbricato A5

Situazione catastale:

Foglio 13, Mappali 74/t, 74/af, 74/u, 31/c, 31/d, 31/L

2) Cas. 9089 Art. 6119 trascritta il 17/04/1998

Specie dell'atto:

Compravendita a rogito Dott. Antonio Galdiero del 15/04/1998 Rep. 8869

A Favore:

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

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

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Contro:

Paternò Giovanni nato a Santa Ninfa il 02/11/1932

Unità negoziale:

Nuda proprietà dell'appartamento sito in Cagliari, via Copernico n. 16, al piano terzo, int. 5, scala B, con annessi due posti auto al piano pilotis e precisamente il terzo e il quarto a destra per chi accede dal passo-carraio del fabbricato A5

Situazione catastale:

Sezione A, Foglio 13, Mappale 32/20, vani 11,5

3) Cas. 13786 Art. 8796 trascritta il 17/05/2000

Specie dell'atto:

Domanda Giudiziale - Accertamento simulazione atti - Presentata al Tribunale di Cagliari in data 18/04/2000 Rep. 2259/2000

A Favore:

Salvato Vincenzo nato a Santa Ninfa il 24/07/1937

Loddo Giovanni nato a Cagliari il 18/01/1964

Contro:

Paternò Giovanni nato a Santa Ninfa il 02/11/1932

Commendatore Alfio nato a Catania il 02/02/1943

Meloni Maria Laura nata a Cagliari-Pirri il 13/01/1949

Giglio Sergio nato a S. Maria Capua Vetere il 12/08/1956

Meloni Annarella nata a Cagliari il 15/02/1955

Commendatore Davide nato a Cagliari il 06/12/1970

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari, via Copernico n. 16, al piano terzo, int. 5, scala B

Situazione catastale:

Sezione A, Foglio 13, Mappale 32/20, vani 11,5

4) 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 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, via Copernico n. 16, al piano terzo

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

Situazione catastale:

Sezione A, Foglio 13, Mappale 32/20, vani 11,5

5) 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, via Copernico n. 16, al piano terzo

Situazione catastale:

Sezione A, Foglio 13, Mappale 32/20, vani 11,5

6) 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.

Unità negoziale:

Appartamento sito in Cagliari, via Copernico n. 16, al piano terzo

Situazione catastale:

Sezione A, Foglio 13, Mappale 32/20

7) 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

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

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, via Copernico n. 16, al piano terzo

Situazione catastale:

Sezione A, Foglio 13, Mappale 32/20

QUESITO N° 2

(descrizione dell'immobile)

Il giorno martedì 08 Maggio 2007 è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato alla presenza degli affittuari.

L'immobile è situato nel Comune di Cagliari e risulta edificato con C.E. n. 461/147 del 08/05/1969.

L'unità immobiliare, distribuita su un unico livello, ha ingresso dalla via Copernico al n.16, tramite scala condominiale.

La nuda proprietà appartiene per $\frac{1}{2}$ del sig. Commendatore Alfio e per $\frac{1}{2}$ della sig.ra Meloni Maria Laura coniugati in regime di comunione dei beni.

L'usufrutto è di Paternò Giovanni nato a Santa Ninfa il 02/11/1932

Entrando nell'appartamento troviamo una serie di disimpegni per un totale di 29.59 m² che consentono l'accesso ai diversi vani dell'immobile ovvero: soggiorno di 38.42 m², sala da pranzo di 17.38 m², camera da letto di 16.56 m² e camera da letto di 18.70 m² che si affacciano sul fronte e camera da letto di 13.02 m², bagno di 4.50 m², camera da letto di 10.14 m², bagno di 4.80 m², cucina di 12.22 m² e camera da letto di 9.54 m² che si affacciano, invece sul retro. Sono presenti, inoltre, un ripostiglio cieco di 3.64 m² e un bagno di 6.00 m² che si affaccia sul lato dell'edificio. L'appartamento dispone, inoltre di un'ampia veranda anteriore di 20.61 m² e di due posteriori di 5.17 m² ciascuna; di queste ultime una risulta chiusa da una vetrata rimovibile.



Le condizioni dell'immobile risultano complessivamente piuttosto buone anche se sarebbe auspicabile un ammodernamento degli impianti elettrico ed idraulico.

In totale la superficie commerciale dell'appartamento è di circa 211,33 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 legno
- serrande avvolgibili in p.v.c.
- porta d'ingresso in legno
- porte interne in legno tamburato
- impianto di riscaldamento con radiatori
- impianto di condizionamento con pompe di calore
- pavimentazione dei balconi in mattonelle

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE N. 17

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Cat. vani
Via Copernico, 16 Cagliari	terzo	Dopo il 1969	13	32	20	A/2	3	11,5
Calcolo delle superfici								
Soggiorno	38,42 mq			Letto 5			9,54 mq	
Cucina	12,22 mq			Sala da pranzo			17,38 mq	
Disimpegni	29,13 mq			Ripostiglio			3,64 mq	
Bagno 1	6,00 mq							

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

Bagno 2	4,50 mq	a)	Verande	29,59 mq
Bagno 3	4,80 mq			
Letto 1	10,14 mq			
Letto 2	13,02 mq			
Letto 3	18,70 mq			
Letto 4	16,56 mq			
Superficie utile				184,05 mq
Sup. commerciale = Sup. utile x 1,1+ (a x 0,30)				211,33 mq
Luminosità	buona		Stato di conservazione interno	buona
Panoramicità	buona		Stato di conservazione esterno	buono
Esposizione	buona		Grado di rifinitura interno	buona
Prospicienza	buona		Grado di rifinitura esterno	buono
Ascensore	si		Presenza di impianti tecnologici	buono
Riscaldamento	si		Livello tecnologico degli impianti	discreto

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. I dati sono sicuramente sufficienti ad una corretta e veloce individuazione del bene da pignorare.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Confrontando le planimetrie catastali recuperate all'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto si è constatata la perfetta corrispondenza degli ambienti. Non risulta necessario alcun aggiornamento dei dati catastali.

QUESITO N° 5

(utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale)

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto del pignoramento risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea B1 di completamento residenziale.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

L'intero fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della C.E. n. 461/147 del 08/05/1969.

Successivamente sono state approvate le varianti n.12644 del 6/9/1969, n.4749 del 13/4/1970 e n.9964 del 6/8/1970.

La variante n.12644 del 6/9/1969 (in allegato) prevede una variante interna che frazione l'unità immobiliare originaria in due unità immobiliari. Di fatto l'unità immobiliare originaria è rimasta invariata.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

L'appartamento può essere frazionato in due unità immobiliari distinte con due ingressi sullo stesso pianerottolo condominiale.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Sul bene oggetto del pignoramento risulta diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ della Sig.ra Meloni Laura e $\frac{1}{2}$ del Sig. Commendatore Alfio.

QUESITO N° 9

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

Il bene oggetto di stima risulta attualmente utilizzato come abitazione della famiglia Montalbano, affittuaria dell'immobile dall'usufruttuario. Il contratto di locazione non è stato registrato.

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) Appartamento in Cagliari, v.le Marconi: quadrivano al piano secondo con ingresso soggiorno, angolo cottura, tre camere, due bagni, due verande, posto auto
Superficie utile commerciale: 120 m²
Prezzo unitario: €/m² 2000

B) Appartamento in Cagliari, Via Macchiavelli: pentavano al piano terzo con ingresso soggiorno, cucina abitabile, quattro camere, due bagni, tre verande, posto auto
Superficie utile commerciale: 150 m²
Prezzo unitario: €/m² 1700

C) Appartamento in Cagliari, Via Castiglione: quadrivano al piano quarto con doppio

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA

soggiorno, cucina abitabile, quattro camere, due bagni, due verande, ascensore, posto auto

Superficie utile commerciale: 130 m²

Prezzo unitario: €/m² 2100

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

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

	A	B	C	N
LOCALIZZAZIONE	20	18	17	20

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

	A	B	C	N
POSIZIONE	19	17	16	17

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE (MIN 10% ; MAX 20%)

	A	B	C	N
TIPOLOGIA	18	17	15	16

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	20	18	17	20
POSIZIONE	19	17	16	17
TIPOLOGICHE	18	17	15	16

TOTALI	57	52	48	53
COSTO UNITARIO	2000	1700	2100	

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 di più al bene oggetto di stima sono quindi A (57) e B (52), che hanno rispettivamente il valore di mercato di € 2200 e di € 2030 ogni metro quadrato. Il valore del fabbricato sarà dato da una interpolazione lineare dei valori scritti sopra.

$$(57 - 52) / (53 - 52) = (2000 - 1700) / (X - 1700)$$

$$X = 1760,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_u = 1760,00 \text{ €/m}^2$$

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 211,33 m².

$$V_m = \text{€/m}^2 1760,00 \times 211,33 \text{ m}^2 = \text{€ } 371.940,80$$

Arrotondando si ha:

$$V_m = \text{€ } 372.000,00$$

Sull'immobile grava diritto di nuda proprietà per la quota di ½ della Sig.ra Meloni Laura e ½ del Sig. Commendatore Alfio, e diritto di usufrutto del Sig. Paternò Giovanni.

In base all'età dell'usufruttuario (nato il 02/11/1932) e al tasso pari al 2,5% si calcolano i valori dell'usufrutto e della nuda proprietà:

$$\text{val. usufrutto} = \text{val. immobile} \times 2,5\% \times \text{coeff} = 372.000,00 \times 0,025 \times 14 = 130.200,00$$

$$\text{val. nuda proprietà} = \text{val. immobile} - \text{val. usufrutto} = 372.000,00 - 130.200,00 = 241.800,00$$

Arrotondando si ha:

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Fabrizio PORCEDDA

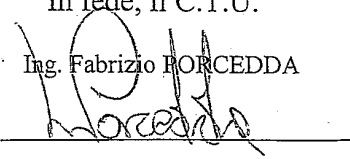
$V_m = € 242.000,00$

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



STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Fabrizio PORCEDDA

FABBRICATO
IN COMUNE DI CAGLIARI
DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13
MAPPALE 32 SUB 20

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANTA - SCALA 1:100

LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 8/5/1969

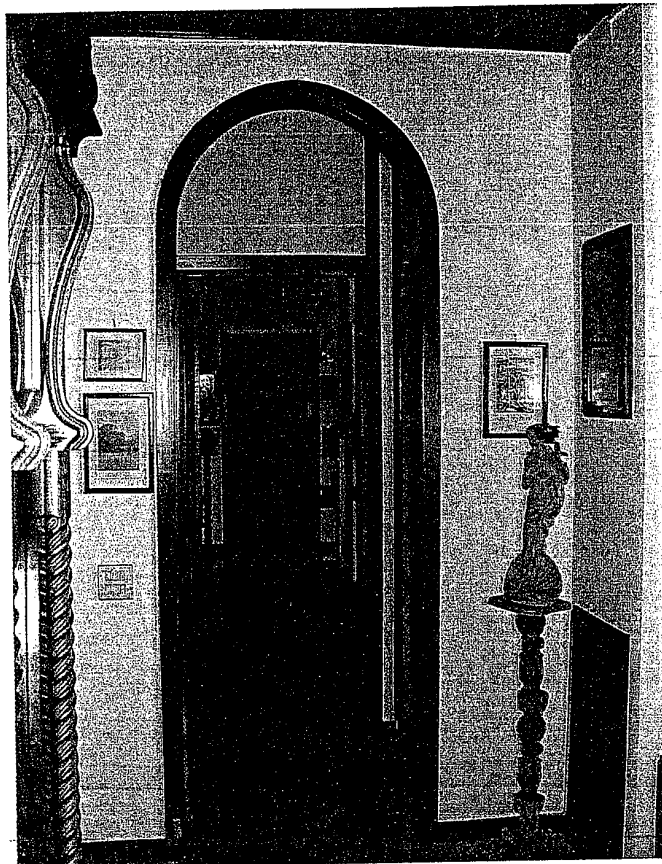
ESTRATTO PROGETTO IN VARIANTE PROT. N.12644 DEL 6/9/1969

VISURA CATASTALE

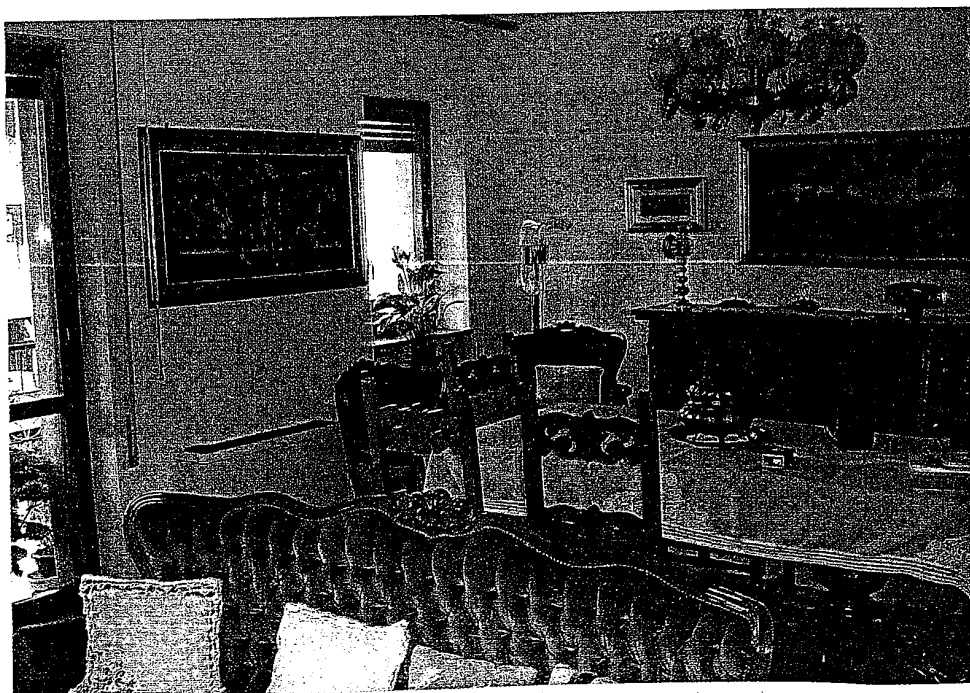
PIANTA CATASTO URBANO

hp

Documentazione fotografica dell'immobile



Ingresso

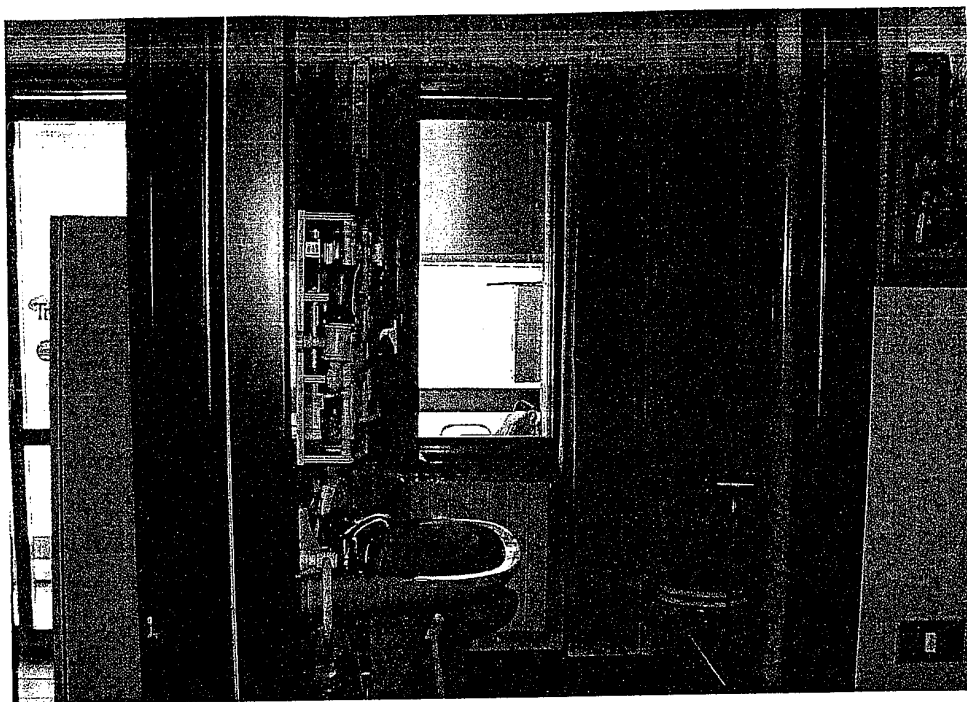


Soggiorno

10

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Fabrizio PORCEDDA



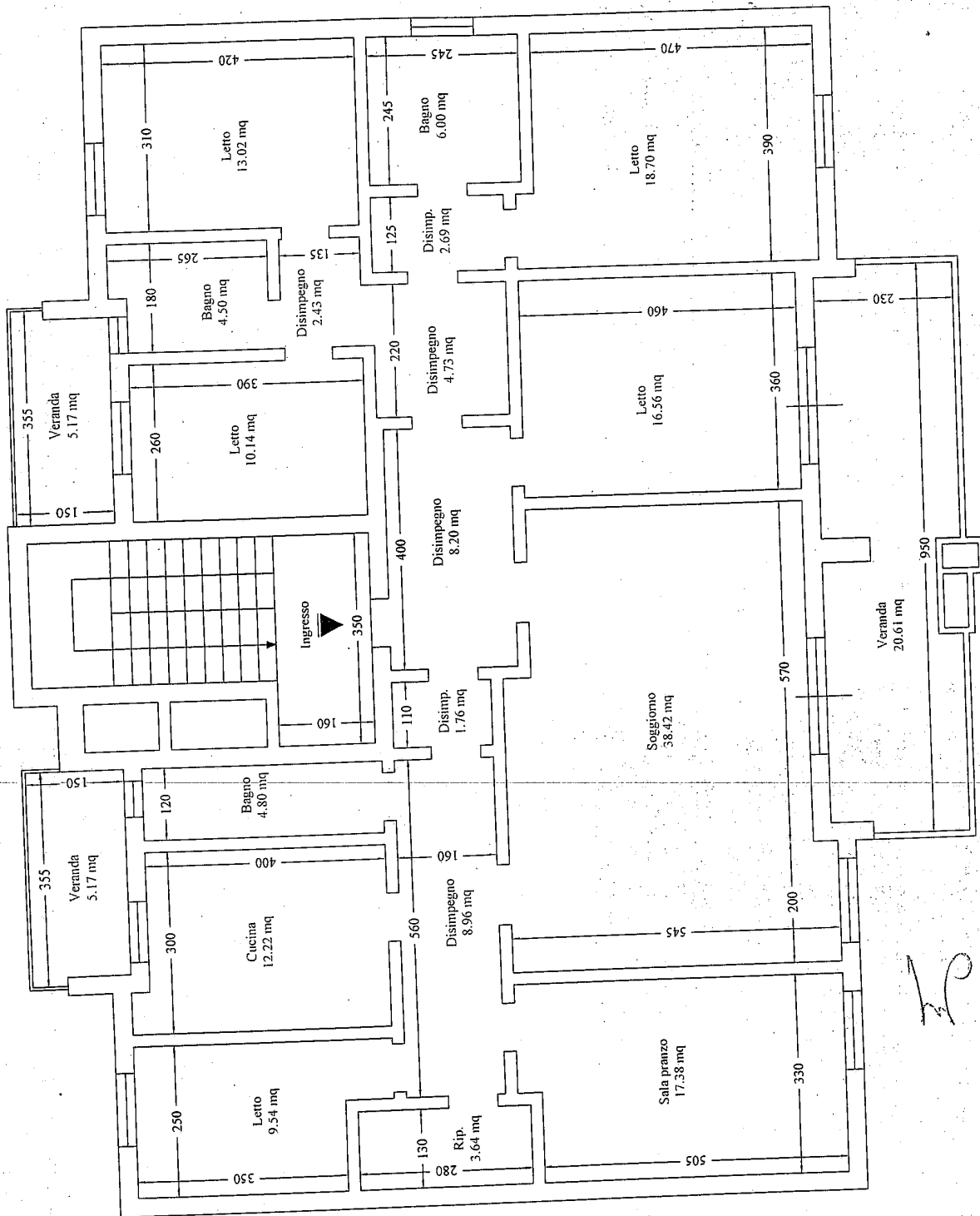
Bagno

LP



Balcone

PIANTA
Scala 1:100



Prot. n° 5764

Data 8-5-1969

Reg. n° 464/167

COMUNE DI CAGLIARI

LICENZA DI COSTRUZIONE

A richiesta della Ditta PVADU Antonio (Amministratore
Unico Imp. C.E.S.E.) - CAGLIARI

Sentita la commissione edilizia:

SI AUTORIZZA

l'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione del complesso
sito in via Castiglione - lotte ne Serra -
in conformità al progetto approvato dal
Sindaco in data 22-4-1969 -

secondo il progetto allegato, costituito da n. 17 elaborati grafici, contrassegnati
con il n. 5088

Direttore dei lavori

Imp. Emilio Sappioli

La presente licenza viene rilasciata restando salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e
dello stesso Comune.

Qualora i lavori non vengano iniziati entro un anno da oggi, o, se iniziati, vengano sospesi
per un periodo superiore ad un anno, la presente licenza perde ogni validità a tutti gli effetti.

Cagliari, 8/5-1969

IL SINDACO

È fatto obbligo al titolare della presente licenza, di denunciare al Sindaco l'inizio dei lavori, le
eventuali sospensioni e riprese nonché l'ultimazione dei lavori stessi, entro cinque giorni dalla
relativa data.

1070
al progetto originario di cui alla presente licenza;
sono state apportate le varianti approvate in data;

- 5 settembre 1969 N. 12644;
- 13 aprile 1970 N. 4749;
- 6 agosto 1970 N. 9964.

12/11/73

19/11/73

Le varianti sono state approvate
- 13/04/70 N. 4749 - in data
10/08/70 N. 9964 - in data
- 05/09/69 N. 12644 - in data

74

8802

12/11/73

12/11/73

METRI
RALE

1000

ROG

RAIO

MUNICIPIO DI CAGLIARI
UFFICIO TECNICO

Protocollo N. 426kk del - 6 SET. 1969

V. per l'approvazione in conformità al
parere della Commissione edilizia espresso

nella riunione del 30 LUG. 1969

IL SINDACO



89 86

14 LUG 1969

LD

1
METRIA
RALE

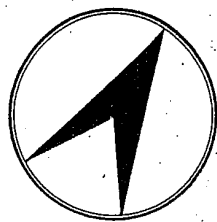
IMPRESA C.E.S.E. S.R.L. CA.

FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE
CAGLIARI-QUARTIERE VILLA - SIENA-VIA CASTIGLIONE

ROGG. INGG. SAGGIOLI - PONTICELLI

RAIO - 1969





NUOVA ARTERIA DI P.R.G.

FABB. B^{*}

FABB. A₁

FABB. A₁

FABB. A₁

FABB. A₁

FABB. A₁

COMPLESSO OVEST

VIA CASTIGLIONE

COMPLESSO EST

FABB. A₁

FABB. A₁

FABB. A₁

FABB. A₁

16

MUNICIPIO DI CAGLIARI
UFFICIO TECNICO

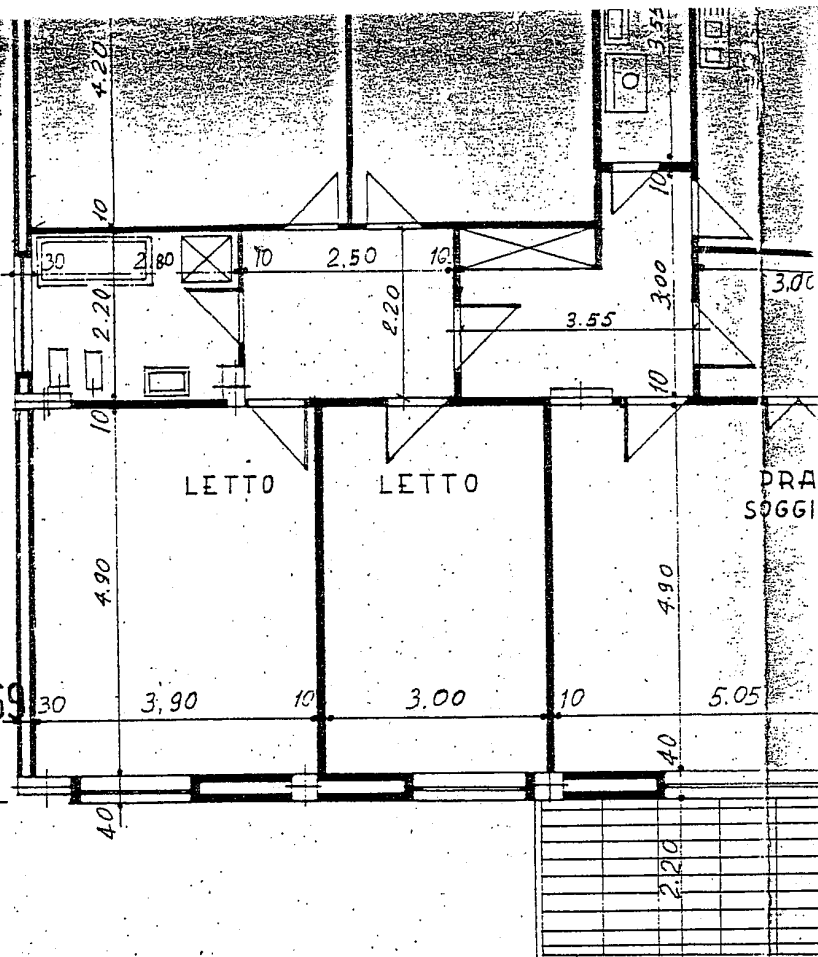
Protocollo N. 12644 del - 6 SET. 1969

V. per l'approvazione in conformità al
parere della Commissione edilizia espresso

nella riunione del 30 LUG. 1969

IL SINDACO

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

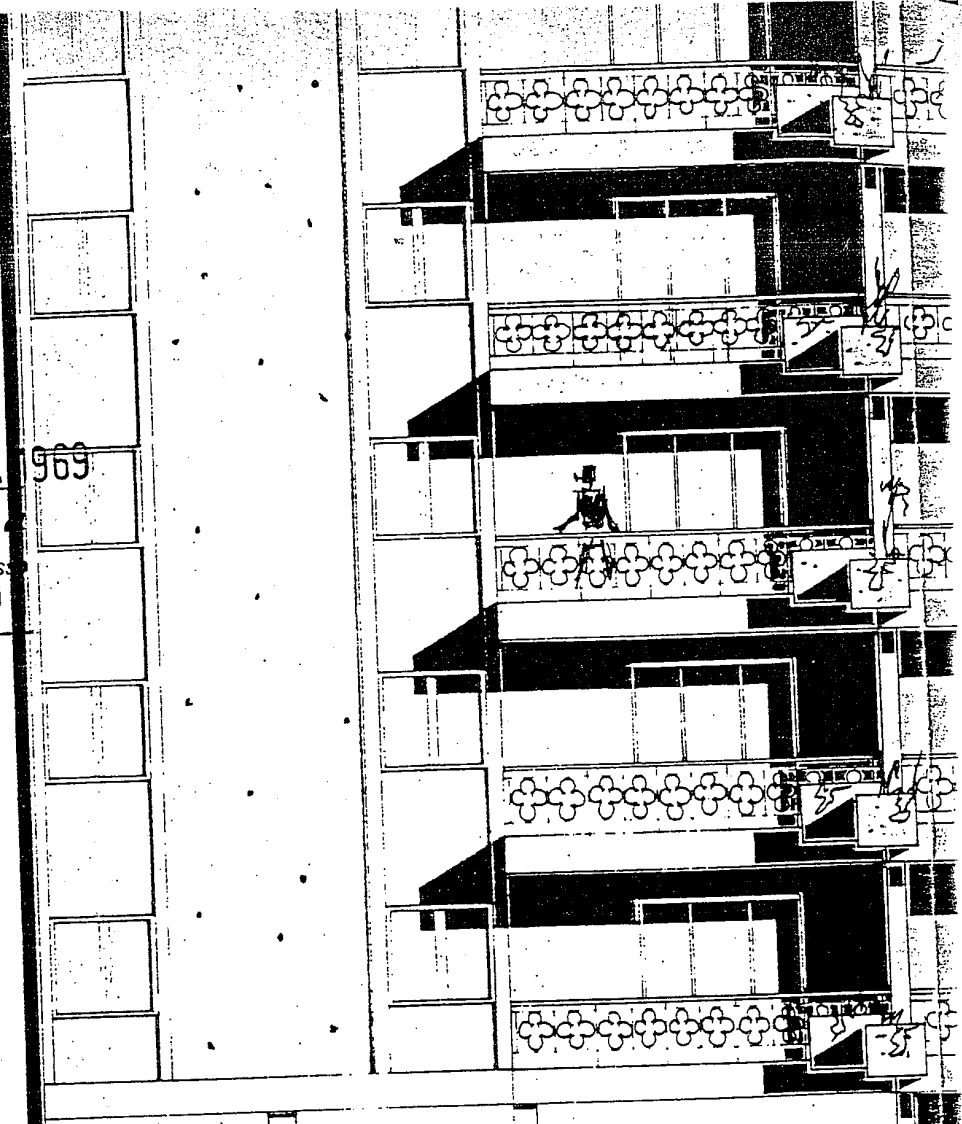
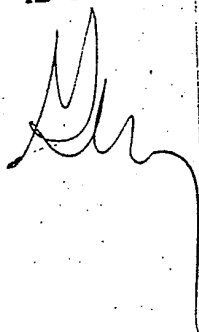
6

IMPRESA C.E.S.E. S.R.L. CA.

FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE
CAGLIARI-QUARTIERE-VILA S. ELENA-VIA CASTIGLIONE

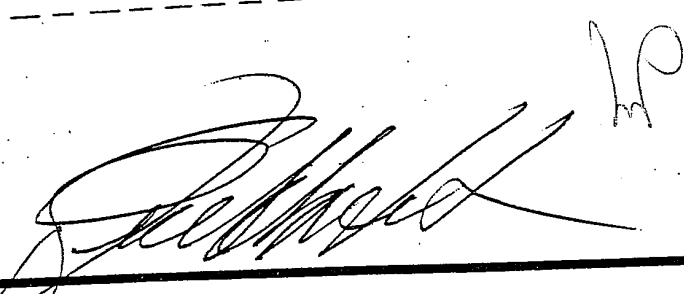
ROGG. INGG. SAGGIOLI - PONTICELLI

MUNICIPIO DI CAGLIARI
UFFICIO TECNICO
Protocollo N. 12644 del 6 SET. 1969
V. per l'approvazione in conformità
del parere della Commissione edilizia espresso
nella riunione del 30 LUG. 1969
IL SINDACO



24.75

VIA CASTIGLIONE 24.33



AV. 10

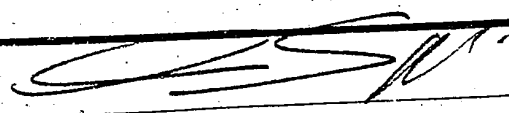
PROSPETTO
PLESSO-OVEST
1:100

IMDRESA C.E.S.E. S.R.L. CA.

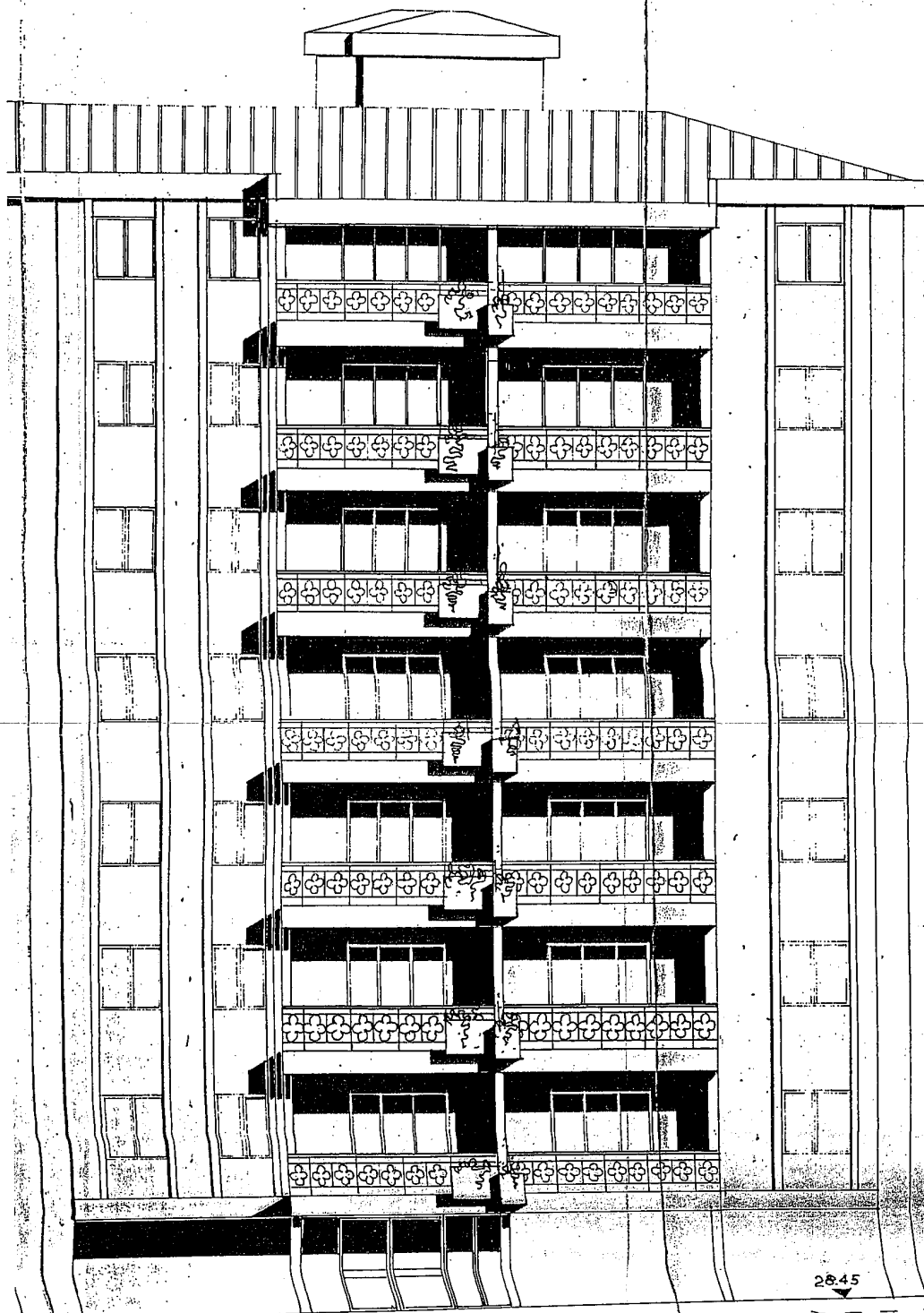
FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE
CAGLIARI-QUARTIERE - VILLA - S. ELENA - VIA CASTIGLIONE

PROGG. INGG. SAGGIOLI - PONTICELLI

APRILE 1969



D4



30

D4

28.45

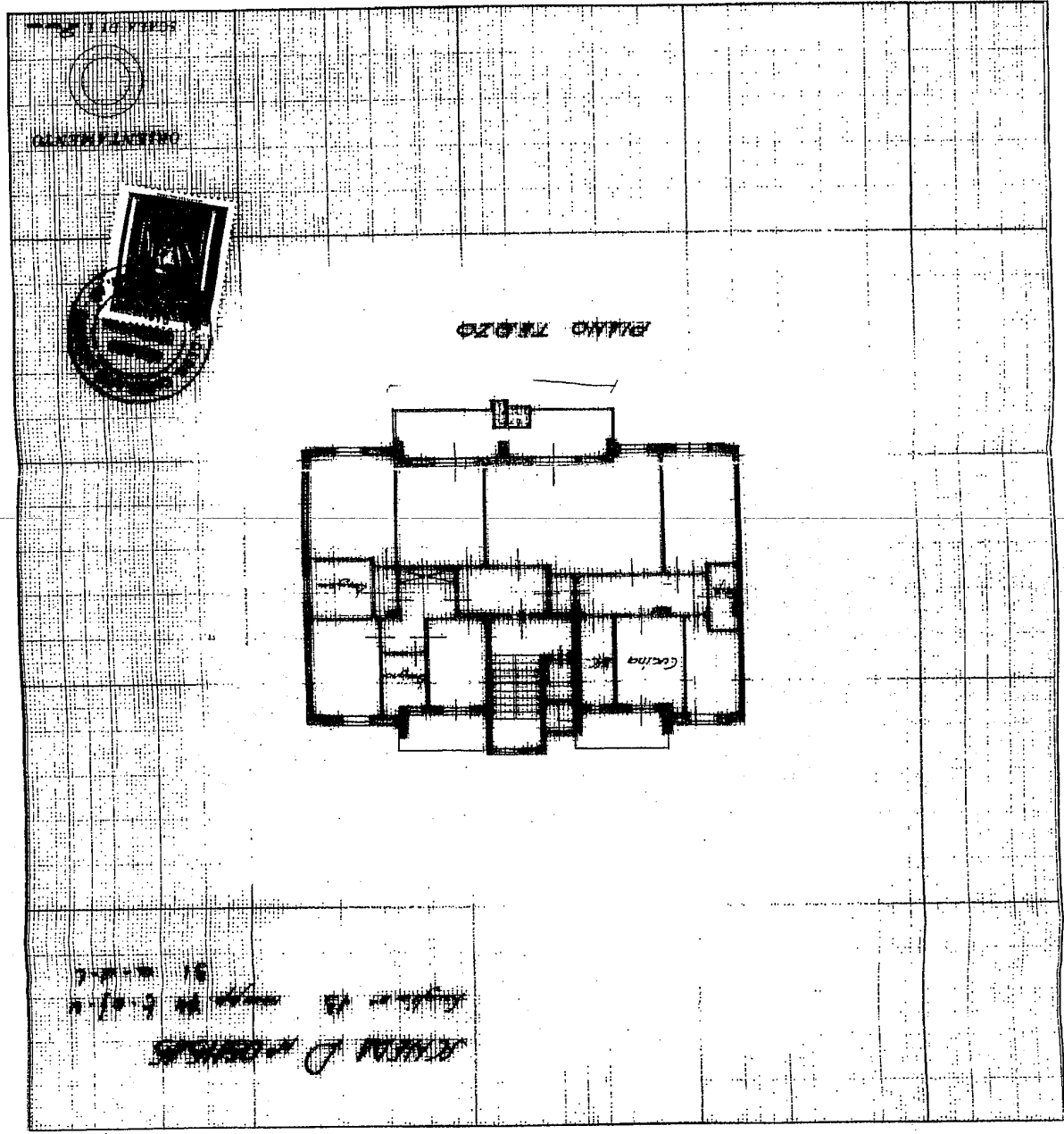
28.30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di **CAGLIARI** Via N. Copernico 45 int. 5
Data **C.E.S.E. 9.7.8.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAGLIARI**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25.11.1971
PROT. No 2227

13 32 20

Completata dal **Geometra**
ANGELO CADELLANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscri. **Geometri**
della **CAGLIARI**
DATA **31.12.1971**
Firma: **ANGELO CADELLANO**

Visura n.: CA0347298 Pag: 1 Fine

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2006

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A Foglio: 13 Particella: 32 Sub.: 20

Unità immobiliare

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita
1	A	13	32	20	1		A/2	3	11,5 vani		Euro 2.138,13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2004 n. 49664 1/2004 in atti dal 12/10/2004 (protocollo n. CA0347993)
												VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo	VIA NICCOLO' COPERNICO n. 16 piano: 3;											

VIA NICCOLO' COPERNICO n. 16 piano: 3;

INTESTATI

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1.	COMMENDATORE ALFIO nato a CATANIA il 02/02/1943			CMMMLF43B02C351M		(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
2.	MELONI MARIA LAURA nata a PIRRI il 13/01/1949			MLNMLR49A53G701G		(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	
3.	PATERNÒ GIOVANNI nato a SANTA NINFA il 02/11/1932			PTRGNN32S02I291N		(8) Usufrutto per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1998 Voltura n. 10389. 1/1998 in atti dal 24/10/1999 Repertorio n. : 8869 Rogante: GALDIERO ANTONIO Sede: SERRAMANNA					
COMPRAVENDITA							

Ricevuta n. 131513
Tributi erariali:

Richiedente: ,

