

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. 683/1993

CONTRO

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

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. STEFANO GRECO

C.T.U. ING. PIERPAOLO CORRIAS

EDIFICIO IN CAGLIARI VIA REDIPUGLIA n. 108/110

– AUTORIMESSA PIANO TERRA –

CAGLIARI SEZ. A, FOGLIO 10, PARTICELLA 1662 (ex 680), Sub. 2/6/12

RELAZIONE ESTIMATIVA



INDICE

PREMESSA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA	5
1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI.....	5
2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
3 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	9
4 VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO	10
5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	10
6 CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE	10
7 POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI	11
8 DIVISIBILITÀ IN NATURA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA	11
9 ACCERTAMENTO SULL'EVENTUALE LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	12
10 SITUAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE	12
11 ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.....	12
12 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	12
13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	12
CONCLUSIONI.....	16



PREMESSA

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).
3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01,



indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) Invi, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia



del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

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

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

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

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

Il sottoscritto, ha proceduto alla ricognizione ed ispezione dei luoghi effettuando rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile sito a Cagliari in via Redipuglia n. 110 piano terra.

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

1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La documentazione presente in atti ha consentito di identificare in modo univoco il bene sottoposto a pignoramento.

Tuttavia si rileva che la planimetria catastale dell'unità al piano terra dell'immobile sito in Cagliari in via Redipuglia n. 110, risulta difforme dallo stato di fatto rilevato e non riflette l'attuale consistenza del bene identificato dal CTU (vedi Allegato 01 e Allegato 04).

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

1.1 QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Al ventennio, il maggior fabbricato articolato su quattro livelli, sito in via Redipuglia n. 108/110, contenente le unità immobiliari attualmente censite al C.E.U. del comune di Cagliari, alla Sezione A, foglio n. 10, particella 1662 (ex 680), subalterno 1, graffato 11 (appartamento pt, cat A/3); **subalterno 2, graffato 6,12 (autorimessa pt, cat. C/6)**; subalterno 3 (appartamento p1, cat. A/3); subalterno 4 (vano scala, bene comune non



censibile); subalterno 5 (appartamento p2, cat. A/3); subalterno 7 graffato 9 (appartamento p3, cat. A/3); subalterno 8 graffato 10 (appartamento p3, cat. A/3); fu edificato su area censita al C.T. al Foglio n. 10, particella 269 (ex 15/s) di proprietà al 1000/1000 di [redacted], in virtù di atto notarile pubblico di compravendita redatto dal notaio F. Locci il 07/08/1950, repertorio 15524, trascritto il 28/08/1950 ai nn. 6420/5974 contro [redacted]

In virtù del decesso di [redacted] con atto "mortis causa" n. 87/171/9 registrato a Cagliari in data 11/02/2009 e trascritto a Cagliari il 22/05/2009 ai nn. 15568/11051 la piena proprietà delle unità immobiliari in Cagliari via Redipuglia 108/110 attualmente censite al C.E.U. del comune di Cagliari, alla Sezione A, foglio n. 10, particella 1662 (ex 680), subalterno 1, graffato 11 (appartamento pt, cat A/3); subalterno 2, graffato 6,12 (autorimessa pt, cat. C/6); subalterno 3 (appartamento p1, cat. A/3); subalterno 4 (vano scala, bene comune non censibile); subalterno 5 (appartamento p2, cat. A/3); subalterno 7 graffato 9 (appartamento p3, cat. A/3); subalterno 8 graffato 10 (appartamento p3, cat. A/3), passava in virtù di legge [redacted] per la quota parte di 1/3 [redacted] figlio, per la quota parte di 1/3; [redacted] figlio, per la quota parte di 1/3.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NELL'ULTIMO VENTENNIO

1. IPOTECA GIUDIZIALE di € 87.797,67 del 06/10/2006 - Registro Particolare 7098 / Registro Generale 41238 - in favore di "Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA" per la quota di 1/1 [redacted] **per la quota di 1/1**; iscritta in estensione dell'ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518 in virtù del decreto ingiuntivo n. 1339 del 25/04/1993 del Tribunale di Cagliari a garanzia del debito capitale di € 43.009,87 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1518 del 1993); appartamento piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11; **autorimessa piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12**;
2. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 09/05/2008 - Registro Particolare 11458 / Registro Generale 16691 – in favore di "Massa dei Creditori Fallimento Murru Salvatore" per la quota di 1/3 [redacted] **per la quota di 1/3**; appartamento piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1; autorimessa piano terra, **Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2**; appartamento piano primo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 3; appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8;
3. IPOTECA LEGALE ESATTORIALE di € 212.937,70 del 23/06/2009 - Registro Particolare 3374 / Registro Generale 19404 – in favore di "EQUITALIA SARDEGNA SPA" rif. Atto Esattoriale art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 22/06/2009 a garanzia del debito capitale di € 106.468,85; **contro** [redacted] **per la quota di 1/3**; appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11; **autorimessa piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12**; appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7 graffato con il sub. 9; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8 graffato con il sub. 10;





4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2010 repertorio 1138/2010, trascrizione del 30/09/2010 - Registro Particolare 20531 / Registro Generale 32624 – in favore di “Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA” a cautela della somma di € 144.677,19 gravante per la quota di 2/3 sugli immobili di seguito identificati; **contro** [redacted] **per la quota di 1/3;** [redacted] **quota di 1/3;** appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11; **autorimessa piano terra Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12;** appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7 graffato con il sub. 9; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8 graffato con il sub. 10;
5. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2010 repertorio 5367/2010, trascrizione del 02/03/2011 - Registro Particolare 4260 / Registro Generale 6018 – in favore di “Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA” a cautela della somma di € 144.677,19 gravante per la quota di 1/3 sugli immobili di seguito identificati; **contro** [redacted] **per la quota di 1/3;** appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10, particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11; **autorimessa piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12;** appartamento piano secondo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 5; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 7 graffato con il sub. 9; appartamento piano terzo, Cagliari Sez. A foglio 10 particella 680 subalterno 8 graffato con il sub. 10;
6. IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 15/04/2013 - Registro Particolare 1068 / Registro Generale 9335 - derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO di € 87.797,67 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1518 del 1993); in favore di “Società per la Gestione di Attività S.G.A. SPA (BANCA INTESA)” per la quota di 1/1; [redacted] **per la quota di 1/1;** contro [redacted] in qualità di debitore ipotecario (certificato di avvenuta successione del 22/05/209 ai nn. 15568/11051) per la quota di 1/3; contro [redacted] in qualità di debitore ipotecario (certificato di avvenuta successione del 22/05/209 ai nn. 15568/11051) per la quota di 1/3; contro [redacted] in qualità di debitore ipotecario (certificato di avvenuta successione del 22/05/209 ai nn. 15568/11051) per la quota di 1/3; ipoteca iscritta in rinnovazione dell’ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518 in virtù del decreto ingiuntivo n. 1339 del 25/04/1993 del Tribunale di Cagliari a garanzia del debito capitale di € 43.009,87; appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11;
7. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE (rif. Atto pignoramento del 25/10/1993 rep. n 2203/1993), trascrizione del 02/05/2014 - Registro Particolare 8765 / Registro Generale 10884 – in favore di [redacted] **per la quota di 1/1** sugli immobili di seguito identificati; contro [redacted] **per la quota di 1/1;** in favore di [redacted] **per la quota di 2/3** sugli immobili di seguito identificati; contro [redacted] **per la quota di 1/3;** contro [redacted] **per la quota di 1/3;** appartamento piano terra Cagliari, Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1.

2 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

L’immobile pignorato è ubicato nel Comune di Cagliari in Via Redipuglia n°110. È sito al piano terra di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione che si sviluppa su quattro livelli



fuori terra. L'accesso al bene in oggetto avviene tramite una piccola rampa carrabile di moderata pendenza dal marciapiede antistante la suddetta via.

L'ingresso all'unità immobiliare è protetto da una saracinesca ad apertura elettromeccanica avente la parte superiore a maglia rettangolare.

Il locale è caratterizzato da una pianta allungata di forma pressoché rettangolare; possiede una apertura finestrata, posta a circa 3 m dal piano del pavimento, che si affaccia sulla parte retrostante del fabbricato in corrispondenza della terrazza di copertura della cucina rustica dell'unità immobiliare adiacente.

2.1 DATI CATASTALI

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

foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
10/A	1662 (ex 680)	2	C/6	/	58 m ²	449.32
		6				
		12				

ha subito una serie di modifiche che ne hanno mutato la consistenza e la distribuzione degli spazi interni. In particolare, rispetto alla situazione catastale sopraddetta, il sub. 2 risulta ampliato verso l'interno di circa 4 m² su quella che originariamente era la sua corte esclusiva (cortile interno sub. 12); questa, non è più di pertinenza dell'autorimessa, ma è attualmente occupata dalla cucina rustica utilizzata dall'unità abitativa adiacente (particella 1662 ex 680, subalterno 1). Inoltre, l'originario subalterno 6 (servizio su cortile interno al sub. 12) è stato assorbito dall'edificazione della suddetta cucina rustica.

Internamente, sul lato sinistro fronte ingresso dell'autorimessa è stata rilevata la presenza di una cella frigo. Infine, l'unità immobiliare in questione è posta in comunicazione con le parti comuni dell'edificio (sub 4 vano scala) attraverso un'apertura interna al ripostiglio facente parte dell'unità immobiliare adiacente (sub 1). Si allega l'estratto di mappa, la planimetria catastale non aggiornata, visura storica per immobile e atto di provenienza del bene (vedi Allegato 02 e Allegato 04).

2.2 CONSISTENZA

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello al piano terra. È composta da un locale utilizzato attualmente come magazzino, di altezza interna pari a 4 m, nel quale è stata ricavata una cella frigo con pareti e soffitto coibentati, di altezza interna pari a 3,60 m.

2.3 SUPERFICI

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

Livello	Destinazione	h [m]	s.r. [m ²]	s.n.r. [m ²]
P.T.	Locale principale	4.00		45.00
	Cella frigo	3.60		8.70
TOTALE SUPERFICI			-	53.70



2.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE PRINCIPALI

Il locale fa parte del maggior fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare in esame ed attualmente destinato a magazzino. È stato costruito con un reticolo di pilastri e travi in c.a. solai in travetti prefabbricati e pignatte laterizie, tamponamento con doppia parete in mattoni e rifinito internamente con intonaco e tinteggiature al civile. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres rosso. L'apertura finestrata interna è protetta da infissi in alluminio con vetro opaco.

2.4.1 IMPIANTI

A servizio dell'unità immobiliare risulta un impianto elettromeccanico per l'apertura della saracinesca di ingresso, e un impianto elettrico parzialmente sottotraccia e parzialmente a vista che presumibilmente non risulta conforme alla L. 46/90 s.m.i.. L'impianto frigorifero della sopraddetta cella non risulta funzionante. Nel locale non si rileva la presenza di un impianto idrico.

2.4.2 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Alla data dei sopralluoghi effettuati, lo stato d'uso e manutenzione rilevati sul maggior fabbricato in cui si inserisce l'unità non residenziale in esame, è giudicato insufficiente.

Infatti, le finiture superficiali delle facciate risultano in precarie condizioni di conservazione, con evidente degrado su intonaci, cornicioni e parti aggettanti.

Per l'unità non residenziale in questione, si rileva uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente, vista la presenza di numerose zone con degni e sfarinamenti di intonaci e tinteggiature.

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

I dati contenuti nell'originario pignoramento del bene (ipoteca giudiziale del 06/10/2006 - Registro Particolare 7098 / Registro Generale 41238 - iscritta in estensione dell'ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518), pur non corrispondendo allo stato di fatto rilevato, hanno consentito di individuare l'immobile in questione.

Come già detto l'immobile nel tempo ha subito una serie di modifiche che ne hanno mutato la consistenza e la distribuzione degli spazi interni.

A seguito della domanda in sanatoria del 14/01/1986 prot. 510/A2, il sig. ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 7061 del 21/09/1999, (vedi planimetria Allegato 03) dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare destinata ad autorimessa sita in Cagliari via Redipuglia n. 110, piano terreno, consistenti nella realizzazione, sul cortile di pertinenza di detta unità immobiliare, di un servizio igienico della superficie di 3 m², identificato al subalterno 6, regolarmente inserito nella relativa planimetria catastale. Tale subalterno, in seguito all'ampliamento dell'unità immobiliare adiacente, come già detto, è stato assorbito dall'edificazione della cucina rustica utilizzata dalla u.i.u. identificata al sub. 1 (vedi planimetria Allegato 04).

La stessa autorimessa ha subito un ampliamento di circa 4 m² che, come meglio specificato in seguito, potrà essere oggetto di condono edilizio; attualmente il suddetto ampliamento non risulta inserito nella planimetria catastale del bene (vedi Allegato 04).

Pertanto la storia catastale dell'immobile in questione è ferma al luglio 1985 data di presentazione delle planimetrie catastali attualmente disponibili.



4 VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Per i motivi sopraddetti si rileva la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale del bene, in quanto le modifiche accertate, comportano sia un mutamento della originaria destinazione d'uso dell'immobile che un decremento stimabile in misura superiore al 15% del valore di mercato e della redditività. Tale aggiornamento potrà essere prodotto all'atto della richiesta di condono edilizio delle opere abusivamente realizzate.

5 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

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

6 CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

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

L'immobile suddetto fu realizzato con la costruzione del maggior fabbricato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), assentita con licenza di costruzione rilasciata al sig. in data 21/07/1964 n. 902, in conformità al progetto approvato in data 18/03/1964 prot. 2505. Per tale fabbricato è stata rilasciata dalla Prefettura della Provincia di Cagliari in data 27/02/1976 la licenza d'uso della costruzione ai fini delle norme di esecuzione di opere in c.a. (vedi Allegato A e Allegato D).

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

Per l'immobile in oggetto, vista la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 14/01/1986 prot. 510/A2 di pari data, il sig. otteneva la concessione edilizia in sanatoria n. 7061 del 21/09/1999 dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare destinata ad autorimessa sita in Cagliari in Via Redipuglia n. 110 piano terra (vedi Allegato C e Allegato E), censita al catasto edilizio urbano al F. n. 10, mappale 680 sub. 2, consistenti nella realizzazione, sul cortile di pertinenza (sub 12) di detta unità immobiliare, di un vano adibito a servizio igienico (s.n.r. pari a 3 m^2). Per l'immobile in oggetto non risulta l'esistenza di una dichiarazione di agibilità.

Durante il sopralluogo, come rappresentato nell'Allegato 05, è stata riscontrata la presenza delle seguenti difformità rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria soprariportata: in adiacenza al vano adibito originariamente ad autorimessa, è stato realizzato all'interno del subalterno 12, un altro ambiente (di superficie utile pari a 28.00 m^2) destinato a cucina rustica, accorpato all'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal subalterno 1. Tale ampliamento, come già detto, ha assorbito il corrispondente servizio



igienico contraddistinto dal subalterno 6 (vedi Allegato 04). Inoltre, la stessa autorimessa ha subito un ampliamento di circa 4 m² verso l'originaria corte contraddistinta dal subalterno 12; infine (vedi allegato 01), il ripostiglio di pertinenza esterno all'unità abitativa (sub. 1) ed accessibile dal vano scala comune (sub 4) è stato messo in comunicazione con l'autorimessa al piano terra (sub 2).

In merito, il CTU, ha accertato che le suddette opere siano state realizzate in violazione della normativa urbanistica edilizia, che le medesime risultano ultimate entro il 31 marzo 2003 (vedi perizia in atti del 20/10/2000 redatta dal Geom. Daniela Piroddi), che non hanno comportato né un ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria e né un ampliamento superiore a 750 m³, che le ragioni vantate del credito per cui si interviene a procedere risultano precedenti all'entrata in vigore della L. n. 326 del 24/11/2003, e pertanto l'abuso sopradescritto, vista la L. n. 326 del 24/11/2003 – Allegato 1, inquadrabile all'interno della tipologia n. 1 riguardante le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, possa essere sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. del 28 febbraio 1985 n 47.

Il CTU, ha altresì quantificato in **€ 456,83** i costi complessivi di sanatoria (esclusi i diritti di segreteria) secondo gli allegati schemi di calcolo (vedi Allegato 06). Inoltre, per la realizzazione di opere interne in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività relative ad interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del DPR 380/2001 è applicabile una sanzione pecuniaria generalmente applicata nella misura minima di **€ 516,00** esclusi diritti di segreteria. Infine, a tali somme dovrebbe aggiungersi per l'istituzione della pratica di sanatoria sopraddetta, il costo degli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento del titolo sopraddetto, stimando i relativi oneri nella misura minima di **€ 3.000,00** comprensiva delle spettanze relative alla pratica catastale.

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

La consistenza e la tipologia del bene non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

8 DIVISIBILITÀ IN NATURA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

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

in quota pro-indivisa per 1/3;
 in quota pro-indivisa per 1/3;
 in quota pro-indivisa per 1/3;

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



9 ACCERTAMENTO SULL'EVENTUALE LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dalle informazioni acquisite risulta che l'unità non residenziale attualmente è utilizzata come locale di sgombero (magazzino), non è locata a terzi ed è nella disponibilità della famiglia

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

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

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

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

12 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

13.1 CRITERI DI STIMA

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

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

Le valutazioni unitarie medie ordinarie così ottenute sono state quindi adattate alle situazioni contingenti dell'unità abitativa in questione. Tale procedimento si basa sul reperimento di valori di mercato medi puri del parametro unitario per beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie.

Per allineare la cifra desunta alle caratteristiche qualitative del cespite in oggetto si interviene attraverso un coefficiente globale di differenziazione. A tal fine sono stati raccolti dei dati dalle pubblicazioni specializzate ed esperite indagini presso operatori del settore



immobiliare, il tutto supportato dalla conoscenza del mercato immobiliare locale dello scrivente.

13.2 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

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

livello	unità ambientale	sup. netta [m ²]	H med [m]	sup. lorda [m ²]	coeff. ragg. %	sup. ragg. [m ² _{eq}]
pT	autorimessa	45,00	4,00	52,00	100%	52,00
pT	cella frigo	9,00	3,60	11,00	100%	11,00
tot.		54,00		63,00		63,00

13.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE A CAGLIARI

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



bancario alla concessione dei mutui. La scarsa dinamicità del settore, d'altro canto, è ravvisabile nell'ulteriore allungamento dei tempi medi di vendita, sia dell'usato che del nuovo, oggi pari rispettivamente a 8,3 e 9,6 mesi. Anche nelle zone pregiate e centrali i tempi medi di vendita superano, ormai, gli 8 mesi. Lo sconto medio sul prezzo iniziale rimane in linea con quello di sei mesi fa (15,5%). In periferia gli sconti risultano maggiori, segnale del fatto che compra soprattutto chi ha liquidità e investe in immobili in zone di pregio e centrali. Pur con un mercato poco dinamico, i valori di compravendita delle abitazioni usate e di nuova costruzione, anche nel secondo semestre del 2014, sono risultati piuttosto rigidi, registrando una flessione, rispettivamente, del -1,7% e del -1,8%. I valori di compravendita subiscono una flessione al ribasso da sei anni consecutivi, ma l'interesse della domanda non si è ancora riattivato. Diversa la situazione del mercato locativo, dove è in atto una stabilizzazione sia sul versante della domanda che su quello dell'offerta, frutto della disponibilità crescente di una parte dello stock rimasto invenduto nel mercato della compravendita e del relativo spostamento di una parte di questa domanda, a causa delle difficoltà ad ottenere un mutuo per l'acquisto. Ma l'aumento del periodo necessario a finalizzare una trattativa di locazione, ormai superiore ai 4 mesi, mostra come la crisi economica del paese stia palesando i suoi effetti.

13.4 VALORE UNITARIO ORDINARIO

Per quanto concerne la tipologia del cespite, da una ricerca effettuata presso operatori del settore, si è appurato che il mercato dei posti auto e/o autorimesse nell'area del bene è pressoché inesistente. Pertanto il CTU ritiene che la determinazione del valore medio unitario di vendita del suddetto cespite, possa essere fatta utilizzando i valori unitari ordinari di immobili quali magazzini e/o laboratori.

Dalle ricerche sopradette s'individua, per tipologie d'immobili destinati a magazzino e/o laboratorio situati nella medesima area del bene in esame, una quotazione che oscilla da 900,00 €/m² a € 1.300,00 €/m². Mentre dalla consultazione della banca dati OMI si rilevano valori analoghi per immobili destinati ad attività produttive o commerciali, riportati nella seguente tabella:

Fonte	Periodo rif.	zona	tipologia	Valore ordinario unitario min [€/m ²]	Valore ordinario unitario medio [€/m ²]	Valore ordinario unitario max [€/m ²]
OMI (Agenzia del Territorio)	2° sem.e 2014	D2	magazzini	1.100,00	1.300,00	1.500,00
			laboratori	1.100,00	1.225,00	1.350,00

Pertanto, per la stima dell'immobile in esame, considerato l'andamento attuale dei prezzi, la sopradescritta tendenza negativa del mercato immobiliare a Cagliari, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio ordinario pari a € 1.300,00 [€/m²].

13.5 VALORE UNITARIO REALE

Il valore unitario medio ordinario individuato in precedenza, è stato corretto attraverso un coefficiente di differenziazione pari a 0.55.

Tale coefficiente è ottenuto mediante il prodotto di opportuni coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (posto auto coperto in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico 0.85; vetustà e stato di conservazione 0.70; accesso carraio e spazio di manovra 0.90).

Il valore unitario reale applicabile è pertanto posto pari a: € 1.300,00 €/mq x 0.55 = 715,00 €/m², ovvero, in cifra tonda uguale a € 700,00 [€/m²].



13.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Sulla base dei dati sopra determinati si perviene al valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima che risulta pari a: $63.00 \text{ [m}^2_{\text{eq}}] \times 700,00 \text{ [€/m}^2] = \text{€ } 44.100,00$ che si arrotonda in c.t. a **€ 45.000,00**.

Tale valore dovrà essere decurtato degli importi relativi agli oneri stimati per la regolarizzazione della pratica edilizia in sanatoria degli abusi che insistono sul cespite e pari a € 3.972,83.



CONCLUSIONI

Il CTU con la presente relazione che si compone di n° 16 (sedici) pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione. La presente relazione è depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

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

Cagliari, lì mercoledì 27 maggio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierpaolo Corrias



CTU R.G. 683/1993

Autorimessa piano terra via Redipuglia n. 110

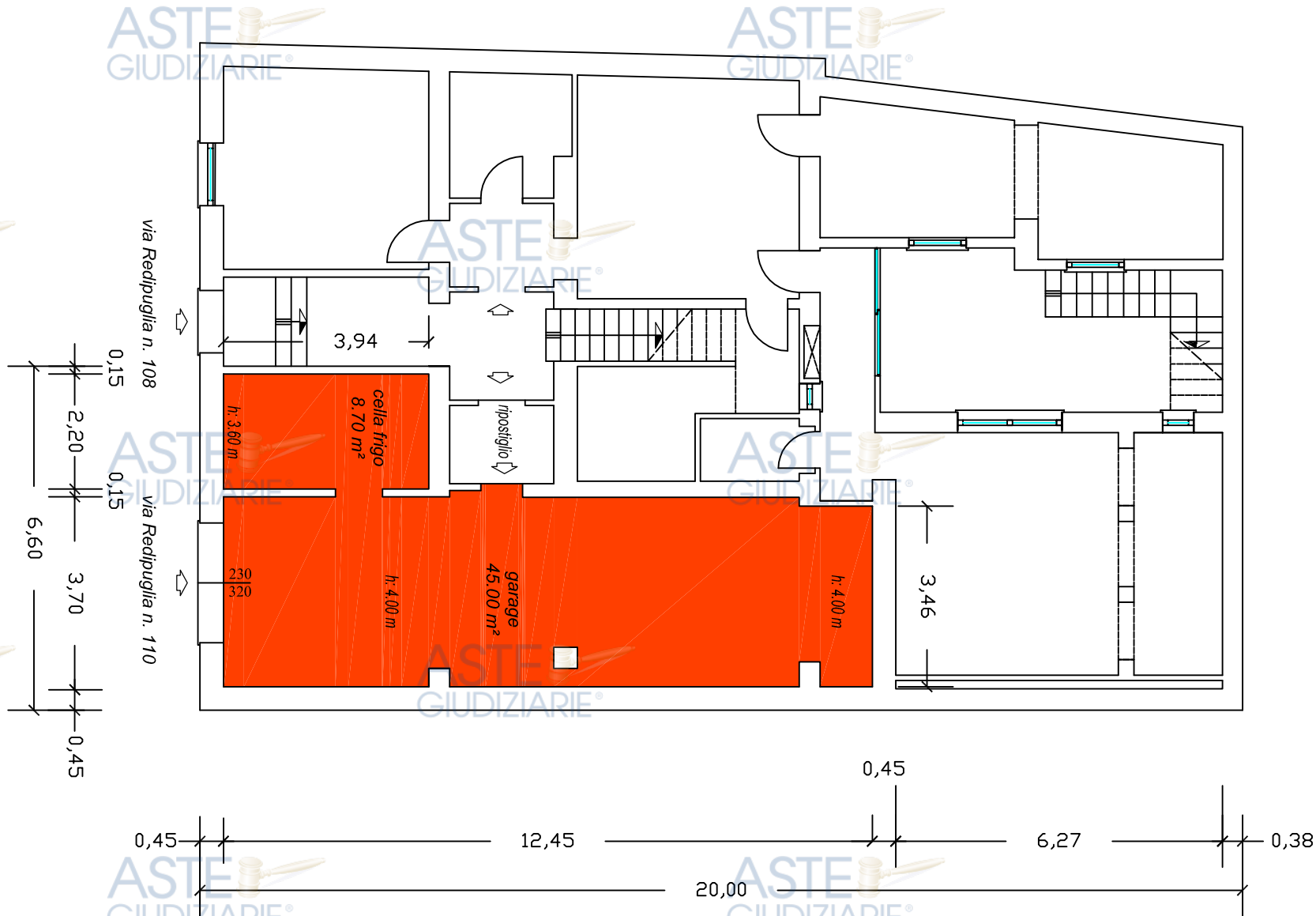
ALLEGATI

1. Allegato 01 – planimetria stato attuale;
2. Allegato 02 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile, atto provenienza del bene;
3. Allegato 03 – titoli edilizi autorizzativi;
4. Allegato 04 – stato di fatto rilevato / planimetria catastale esistente;
5. Allegato 05 – planimetria superfici non assentite;
6. Allegato 06 – computi superfici da condonare e relativi oneri;
7. Allegato 07 – Elaborato fotografico.



ALLEGATO 01

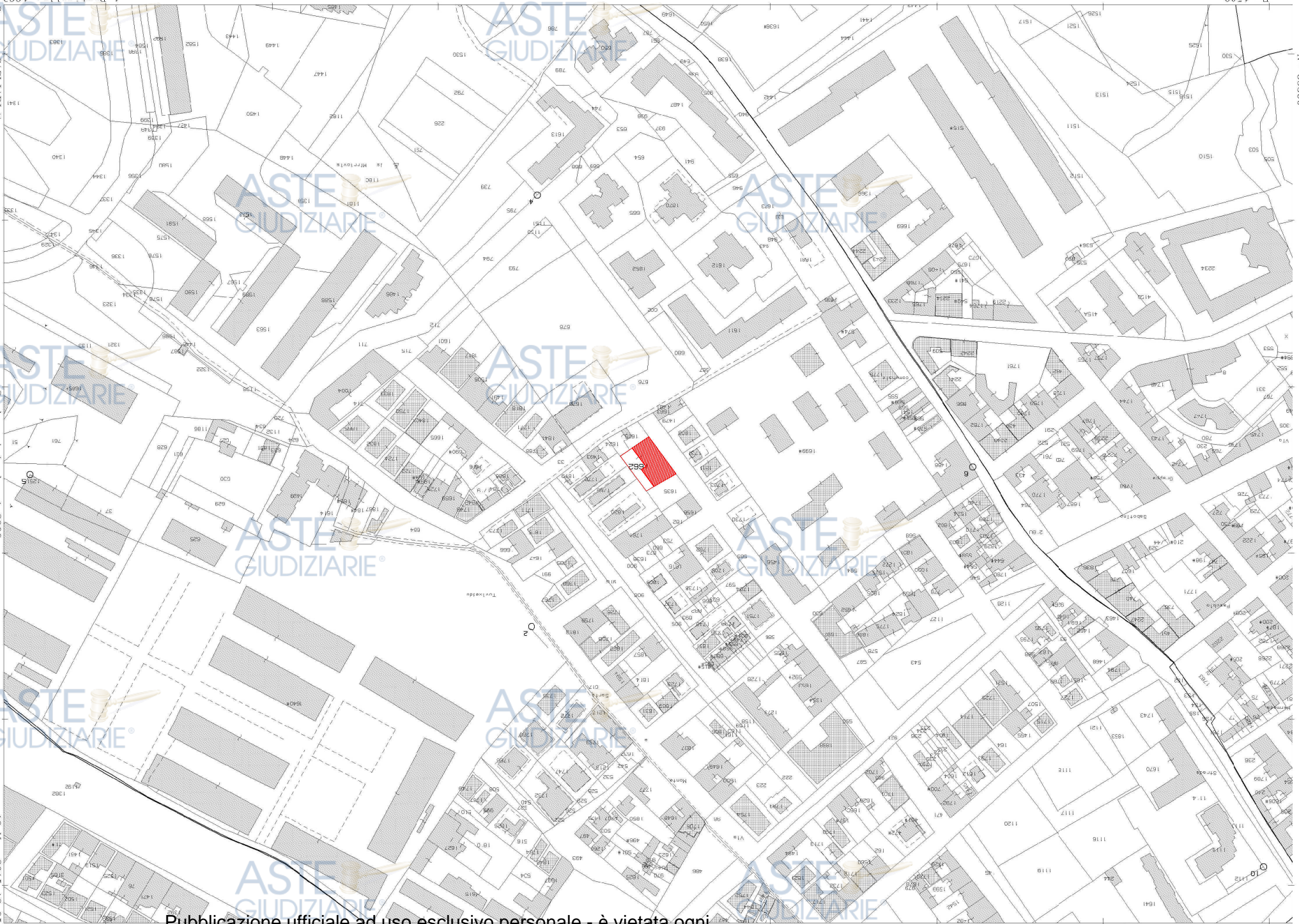
AUTORIMESSA PIANO TERRA 1:100



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ESTRATTO DI MAPPA
- PLANIMETRIA CATASTALE
- VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE





Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio Servizi Catastali - Direttore SBNCO MURA - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO
F. 19, rev. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

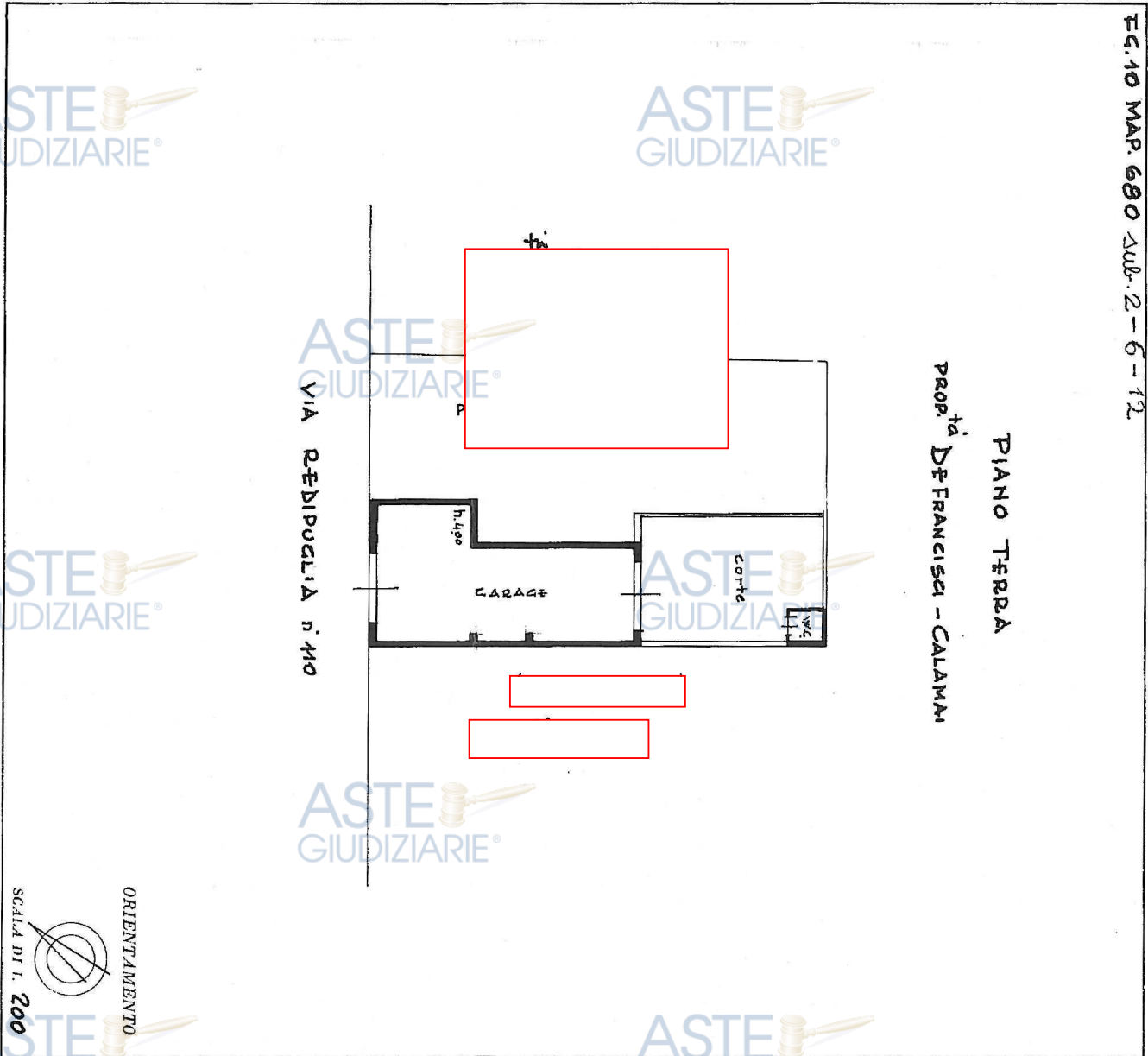
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1980, N. 682)

Registrazione dell'immobile situato nel Comune di **CAGLIARI** Via **REDIPUGLIA n. 10**

Data

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAGLIARI** IN VIA REDIPUGLIA n. 108

EC.10 MAP. 680 Sub. 2-6-12



SCALA DI 1: 200

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	10 680 2-6-12

Compilata dal **GEOM. VINCENZO CONIGLIU VINCENZO**
(Titolo, nome e cognome dell'Ingegnere)
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAGLIARI**
DATA **10. GIUGNO. 1985**
Firma: **Conygu Vincenzo**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2015 - Comune di CAGLIARI(B354) - < Sezione Urbana: A Foglio: 10 Particella: 1662 - Subalterno 2 >
VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: T;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2015

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354)
Catasto Fabbricati	Provincia di CAGLIARI
	Sez. Urb.: A Foglio: 10 Particella: 1662 Sub.: 2

INTESTATI

1			(1) Proprieta` per 1/3
2			(1) Proprieta` per 1/3
3			(1) Proprieta` per 1/3

Unità immobiliare dal 30/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	A	10	1662	2	1		C/6	7	58 m ²	Euro 449,32	Variazione del 30/01/2015 n. 11503.1/2015 in atti dal 30/01/2015 (protocollo n. CA0019680) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
	A			6							
	A			12							
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: T;									
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 10 pla 680 sub 2 per allineamento mappe									

Situazione degli intestati dal 30/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3
2			(1) Proprieta` per 1/3
3			(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		del 30/01/2015 n. 11503.1/2015 in atti dal 30/01/2015 (protocollo n. CA0019680) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	

Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T24831 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2015

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1	A	10	680	2	1		C/6	7	58 m ²		Euro 449,32 L. 870.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
	A			6									
	A			12									
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: T;											
Notifica						Partita		26477		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1	A	10	680	2	1		C/6	7	58 m ²		L. 2.427	VARIAZIONE del 08/07/1985 n. 3272C1/1985 in atti dal 24/04/1999 DEM. PARZ.,FUS.,FRAZ.,RIPRISTIMNO DEL SUB 3 ERRONEAMENTE SOPPRESSO, CLASSAMENTO	
	A			6									
	A			12									
Indirizzo		, VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: T;											
Notifica						Partita		26477		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 12/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/01/2015
2			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/01/2015
3			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 30/01/2015
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/04/1997 n. 2758.1/2009 in atti dal 12/02/2009 (protocollo n. CA0068275) Registrazione: UR Sede: CAGLIARI Volume: 171 n: 87 del 11/02/2009 SUCCESSIONE DI MURRU GIUSEPPE	

Situazione degli intestati dal 08/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/04/1997
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 08/07/1985 n. 3272C1/1985 in atti dal 24/04/1999 Registrazione: DEM. PARZ.,FUS.,FRAZ.,RIPRISTIMNO DEL SUB 3 ERRONEAMENTE SOPPRESSO, CLASSAMENTO	



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 05/02/2015 - Ora: 09.18.33 Fine

Visura n.: T24831 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2015

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 10 particella 680 subalterno 1
- foglio 10 particella 680 subalterno 2
- foglio 10 particella 680 subalterno 6
- foglio 10 particella 680 subalterno 11
- foglio 10 particella 680 subalterno 12

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: **REPUBBLICA ITALIANA - Ministero delle Finanze - Direzione Regionale del Catastro - Cagliari** **Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

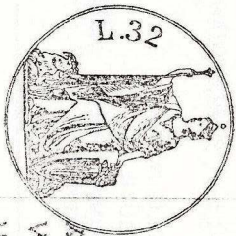
VOL. N. 15524

TERZA NOIA

NOTE PER TRASCRIZIONE

Dell'atto pubblico in data sette agosto millenove =
centocinquanta rogato Locci Notaro in Cagliari non
ancora registrato perchè in tempo.
a favore del Sig.

centro 4 Signori



28 AGO, 1950

Vol. 2211/111
Vol. 2600 N. 144
SPECIFICA

Imposta: _____
Fiscale: _____
Firma rog. _____
Cassa: _____



tutti nati e domiciliati in Monserrato.
Vendita del seguente stabile in Cagliari per lire
ottantatre mila settecentocinquanta (83.750) pagate
come in atto.
Tratto di terreno costituente area fabbricabile po-
sto in regione Fuvisseddu della superficie a corpo
di mq. 535, distinto in catasto con la particella N.
15 B foglio 10 redd. L. 11, 24 e L. 3, 75 a partita
1358.



Stampanella

Handwritten notes and calculations:
22883.14
8318 - 20
2096 - 83
932.16
844 - 194
2894 - 194
1169
2154

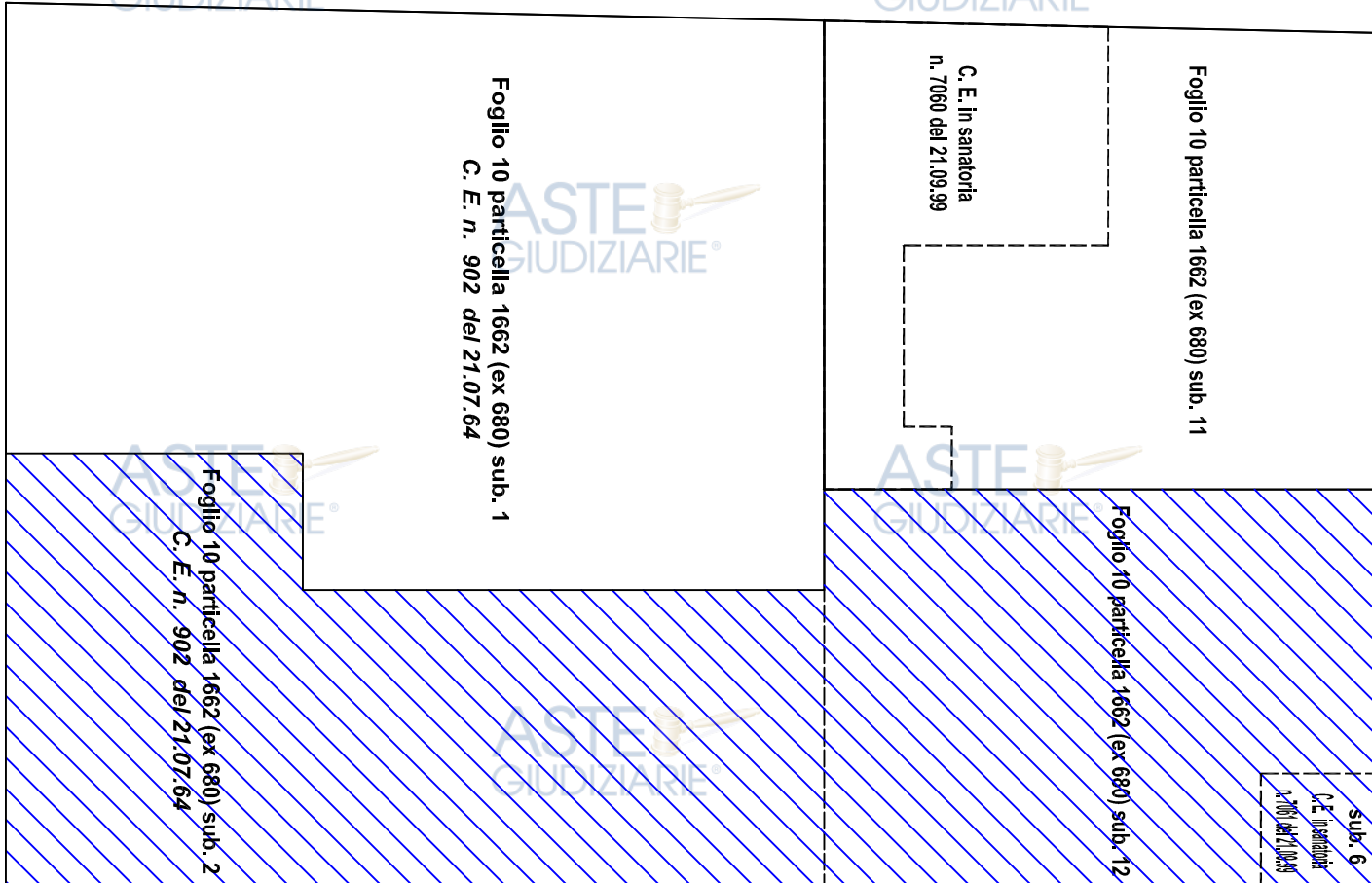
pag. 7

Mod. 68 n. 752/1
IL CONSERV. REG. (D. Ssa Stefania Lodi)



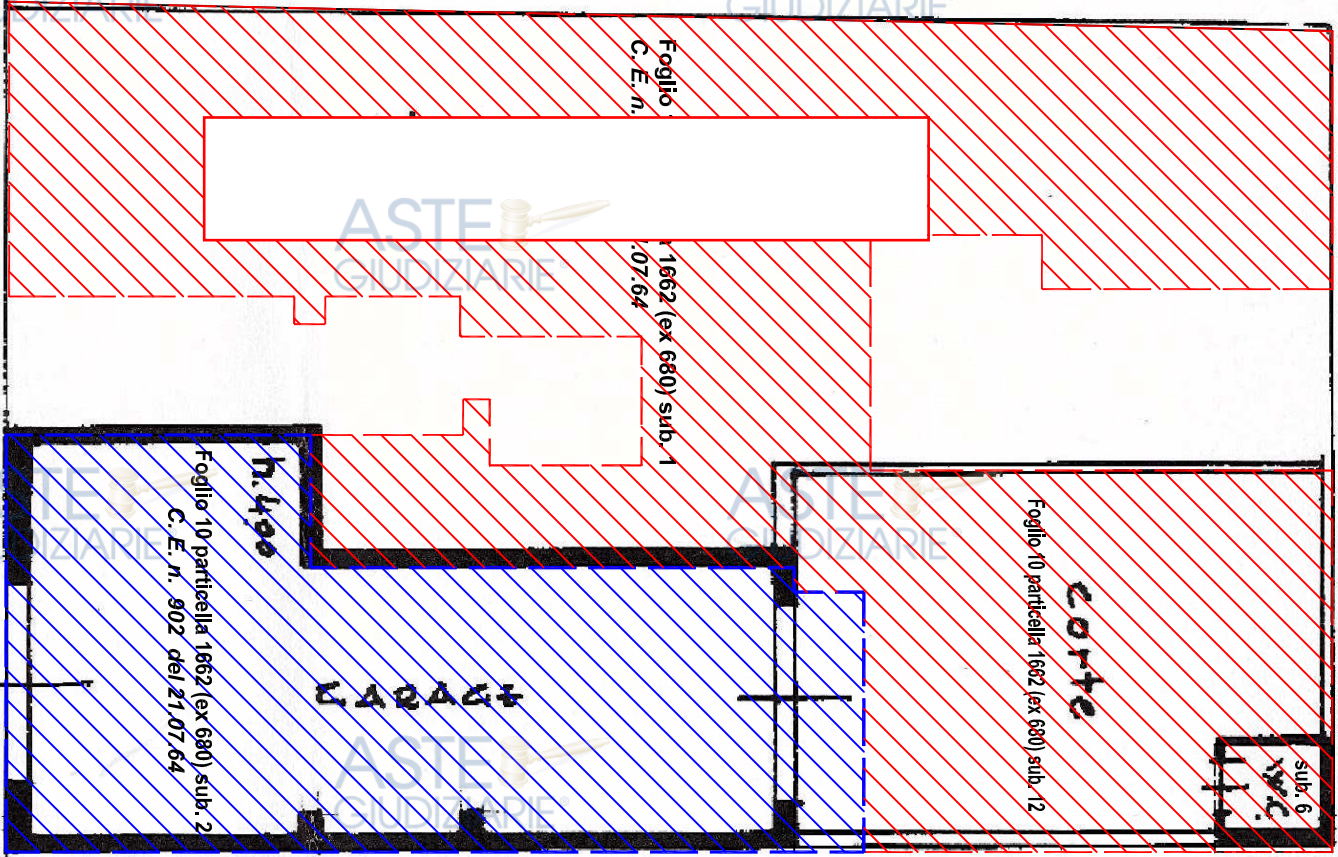
ALLEGATO 03

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI





appartamento piano terra: stato attuale rilevato - planimetria catastale esistente



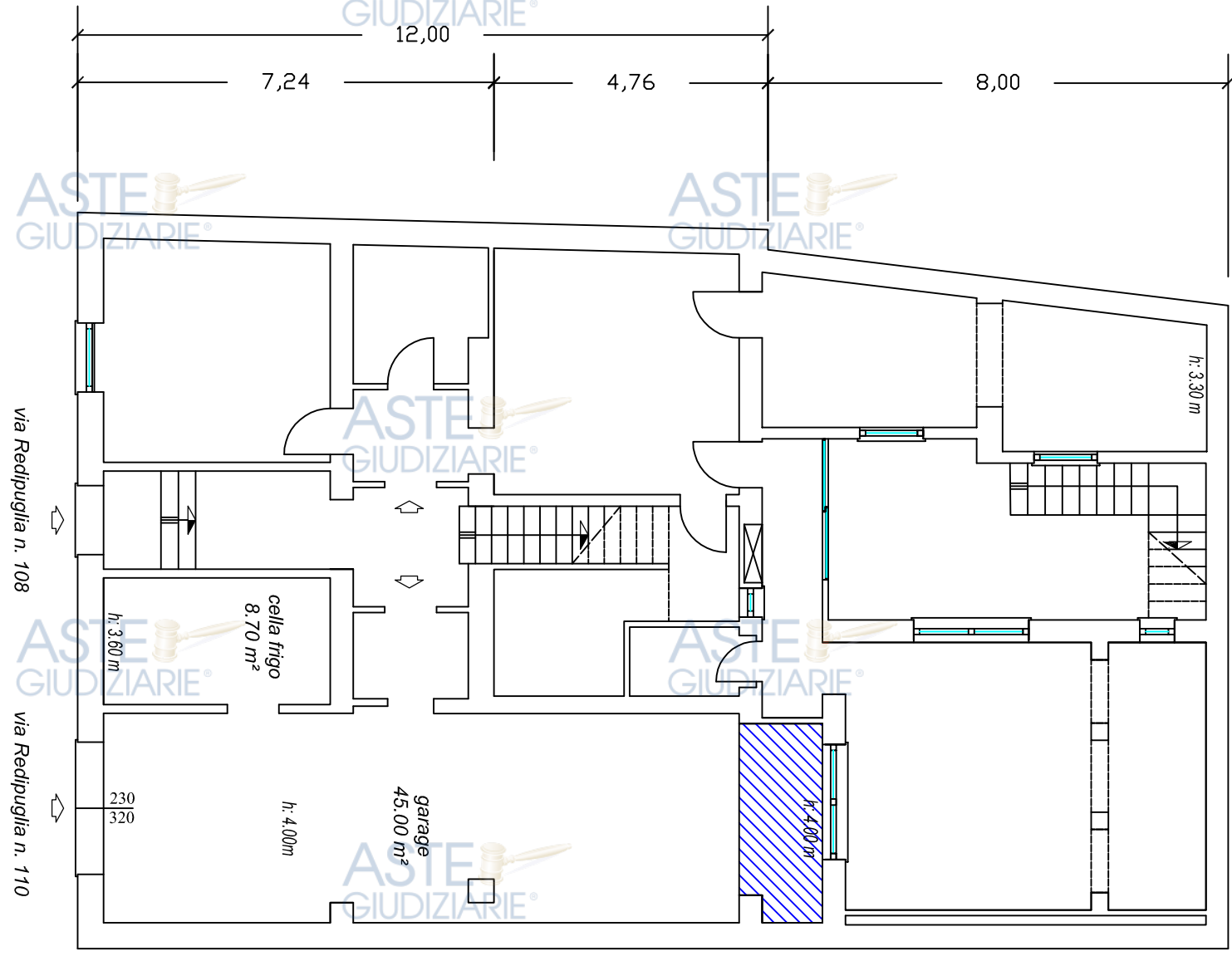
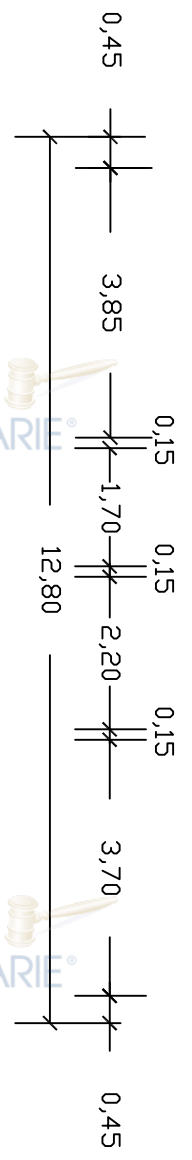
ALLEGATO 04


autorimessa piano terra: stato attuale rilevato - planimetria catastale esistente

VIA REDIPUGLIA n° 10

ALLEGATO 05

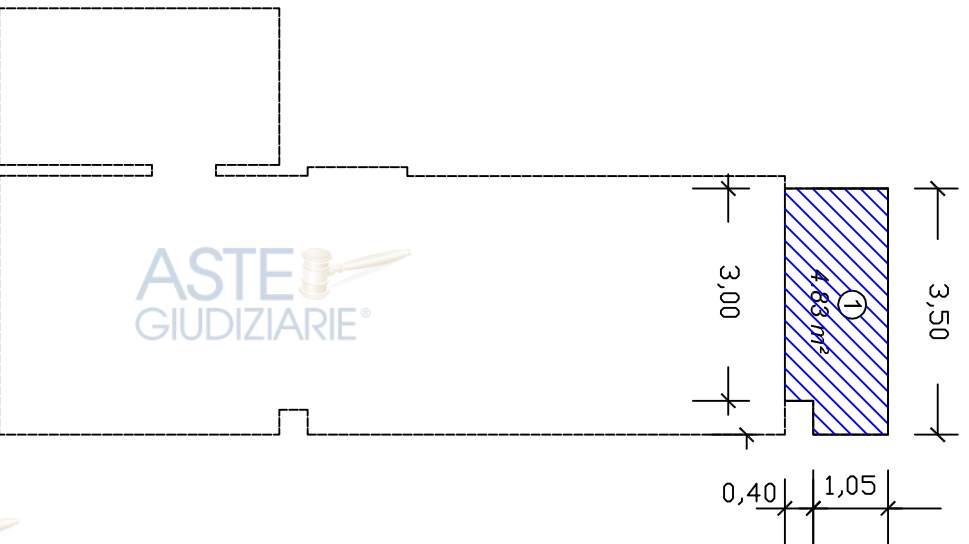
AUTORIMESSA PIANO TERRA 1:100



 **autorimessa: superfici non assentite condonabili**

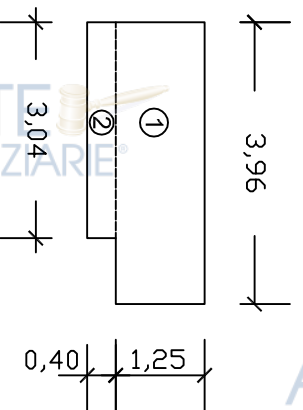


AUTORIMESSA PIANO TERRA: COMPUTO SUPERFICI DA CONDONARE



superficie non residenziale (s.n.r.)
1 (3.00x0.40 + 3.50x1.05) = 4.83 m²

AUTORIMESSA PIANO TERRA
superficie complessiva da condonare (0.60x4.83) = 2.90 m²



COMPUTO SUPERFICI LORDE
1 (3.96x1.25) = 4.95 m²
2 (3.04x0.40) = 1.22 m²
sommario 6.17 m²

COMPUTO VOLUMI V.P.P. DA CONDONARE
1 4.95 m² x 4.00 = 19.80 m³
2 1.22 m² x 4.00 = 4.88 m³
sommario 24.68 m³

OBLAZIONE AUTORIMESSA PIANO TERRA
<small>Legge n. 326 del 24 Novembre 2003 - Tipologia n° 1 (€ 100/mq - Residenza)</small>
superficie complessiva da condonare: 2.90 m²
importo oblazione: 2.90 m² x 100 €/m² = 290,00 €
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE
importo costo di costruzione = 59,97 €
CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE
importo oneri urbanizzazione = 106,86 €

AUTORIMESSA PIANO TERRA: COMPUTO SUPERFICI LORDE DA CONDONARE

ALLEGATO 06





Foto n. 1 : Facciata principale sulla via Redipuglia - ingresso carrabile autorimessa al n. 110

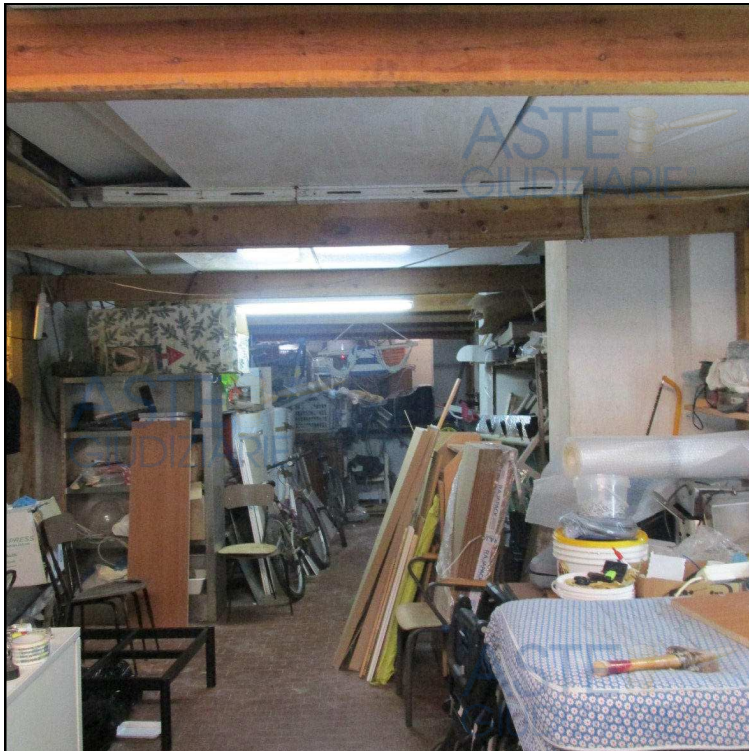


Foto n. 2 : locale autorimessa via Redipuglia n. 110





Foto n. 3 : comunicazione autorimessa con ripostiglio unità abitativa appartamento piano terra via Redipuglia n. 108

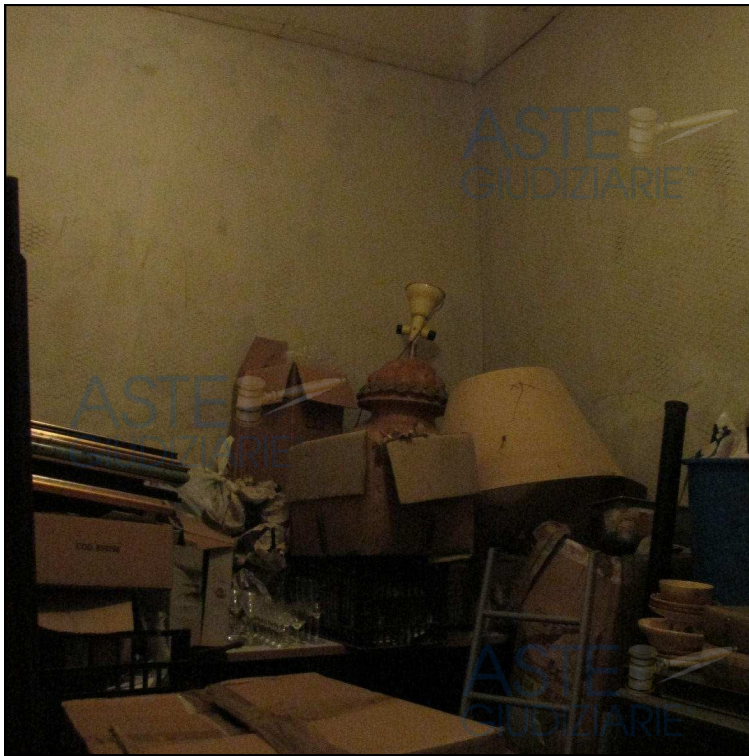


Foto n. 4 : interno cella frigo autorimessa via Redipuglia n. 110

