

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

**Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare**



**Rito:** Esecuzione immobiliare Post Legge 80

**Numero di Ruolo generale:** 100/2018

**Giudice:** Dr.ssa Silvia Cocco

**C.T.U.:**

**Parti:**

**Debitori:**



**Quota di possesso dell'esecutato:** si veda relazione

**Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:** Nessuno

**Immobili pignorati:** 4

**Stato dell'immobile:** occupati

**Valori stimati per gli immobili pignorati:**

- Immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34 - €. 864.000,00;
- Immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96 - €. 430.000,00;
- Immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara - Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6 - €. 924.000,00;
- Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168 - € 10.000,00;

**Conformità e vizi nell'immobile pignorato:** Nessuno



08.11.2023  
19:23:00  
GMT+01:00

**Altre pendenze sull'immobile pignorato:** Nessuno

**Creditori sull'immobile pignorato:**



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**



**Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 100/2018 promossa**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Contro**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. ING.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**1. PREMESSA.**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 29/11/2021 io sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_, libero professionista residente in \_\_\_\_\_, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. \_\_\_\_\_ all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 01/12/2021, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1. **Provveda**, prima di tutto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

2. **a) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**b) predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

**c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

**e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il

*certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

**3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** *comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

**4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:** **a)** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* **b)** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* **c)** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

**5. proceda** , *prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

**6. indichi** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la*

conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° , del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14. **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

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;

**b) alleghi** 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);

**c) alleghi** 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;

**d) invii**, 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 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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;

**e) invii** telematicamente, 30 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;

**f) segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del

debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

*g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Pignoramento immobiliare ai danni



, dei seguenti beni immobile:

- fabbricato per abitazione sito nel Comune di Quartu Sant'Elena, Località Margine Rosso alla via Levante n. 34, censito nel N.C.E.U. al foglio 55, particella 3917 (ex 597), categoria A/7, piani S1.T con giardino e piano 1, consistenza 15,5 vani;
- appartamento per abitazione sito in Comune di Cagliari, alla via Goffredo Mameli n. 96, piano 8, int. 16, scala B, censito al N.C.E.U. alla Sezione A, foglio 18, particella 989, subalterno 116, categoria A/2, consistenza 8,5 vani;
- fabbricato per abitazione sito in Comune di Capoterra, Strada 19 civico n. 6, censito nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 2783, categoria A/7, piani T-1, consistenza 9 vani (il quale insiste sull'area censita al N.C.T. al foglio 30, particella 2783 – ex 212, di mq 2000);
- terreno sito in Cagliari, al viale Elmas, Località Fangario, distinto in N.C.T. al foglio 2, mappale 867, consistenza 2 are 50 centiare (mq 250);

- posto auto sito in Cagliari, alla via Pascoli n. 41, distinto in N.C.E.U. al foglio 19 mappale 3090, subalterno 4, categoria C/6, consistenza mq 12;
- negozio sito in Cagliari, alla via Pascoli n. 41, distinto in N.C.E.U. al foglio 19 mappale 3089, subalterno 1, categoria C/1, consistenza mq 32.

### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte del sottoscritto CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi lo stesso si recava presso lo studio Notarile per estrarre copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante l'immobile in questione.

Le operazioni peritali continuavano con l'accesso programmato per il giorno 14/04/2022 alle ore 11:00, presso l'immobile ubicato a Cagliari in viale Elmas al civico 168 (**foto n. 1 e 2**), per il giorno 12/05/2022 alle ore 10:00, presso l'immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96 (**foto n. 1 e 2**), per il giorno 27/05/2022 alle ore 15:00, presso l'immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 al civico 6 (**foto n. 1 e 2**), per il giorno 10/06/2022 alle ore 11:00, presso l'immobile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) in via Levante al civico 34 (**foto n. 1, 2, 3 e 4**). Le date del sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali venivano comunicate ai Sigg. |  
mediante racc. A/R (**allegato n. 4**).

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso:

- in data 14/04/2022 alle ore 11:00, presso l'immobile ubicato a Cagliari in viale Elmas

al civico 168, alla presenza dei Sigg. \_\_\_\_\_, con la scorta della visura e l'estratto di mappa catastale (**allegato n. 2D-3D**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dello stesso e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 6D**);

- in data 12/05/2022 alle ore 10:00, presso l'immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, con la scorta della visura e della planimetria catastale (**allegato n. 2B-3B**), della Licenza di Costruzione n. 426/344 del 11/04/1964 (**allegato n. 5B1**) e relativo progetto approvato (**allegato n. 5B2**), della Agibilità prot. 2485 del 16/07/1966 (**allegato n. 5B3**) e del Certificato di Nuova Costruzione n. 121 del 12/07/1966 (**allegato n. 5B4**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 6B**);

- in data 27/05/2022 alle ore 15:00, presso l'immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 al civico 6, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ con la scorta della visura e della planimetria catastale (**allegato n. 2C-3C**), della Concessione Edilizia n. 111 del 28/06/2002 (**allegato n. 5C1**) e relativo progetto approvato (**allegato n. 5C2**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 6C**);

- in data 10/06/2022 alle ore 11:00, presso l'immobile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) in via Levante al civico 34, alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ con la scorta della visura e della planimetria catastale (**allegato n. 2A-3A**), della Concessione Edilizia in

variante n. 84 del 10/05/1994 con prot. 27497 (**allegato n. 5A1**) e relativo progetto approvato (**allegato n. 5A2**), della Concessione Edilizia in Sanatoria Reg. 2/535 del 27/02/1995 (**allegato n. 5A3**) e del relativo progetto approvato (**allegato n. 5A4**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 6A**);

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI.**

##### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R in data 10/12/2021 (**allegato n. 4**).

##### **RISPOSTA AL QUESITO 2**

**2a)** Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 C.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

##### **immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

##### **QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:**

1. Rogito Fernanda Locci in data 28/01/1984, repertorio n. 756005 – Compravendita:

- favore:
- contro:

Fabbricato unifamiliare sito in Quartu Sant'Elena, regione Margine Rosso, composto da un locale al p. I s, 3 vani e servizi al p.t., 4 vani e servizi al p. I con annessa area di servizio.

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 13,5.

Trascritto a Cagliari il 30/01/1984, registro generale n. 2887 , registro particolare n. 2451.

2. Rogito Luigi Polli in data 30/12/2004, repertorio n.23398, raccolta n. 12380-

Compravendita:

- favore:

- favore:

Fabbricato unifamiliare sito in Quartu Sant'Elena , località Margine Rosso, via Levante n.34, disposto su p. Is/t/l, con annesso giardino

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 13,5.

Trascritto a Cagliari il 11/01/2005, registro generale n. 632 , registro particolare n. 504.

3. Rogito Carlo Mario De Magistris in data 13/1 1/2013, repertorio n. 135757, raccolta n.31277 - Preliminare di contratto atipico di assistenza e mantenimento:

- favore:

- contro:

Fabbricato sito in Quartu Sant'Elena, località Margine Rosso

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 15,5.

Il Signor \_\_\_\_\_ del suddetto immobile si riserverà il diritto di abitazione vita natural durante

Trascritto a Cagliari il 15/11/2013, registro generale n. 27348, registro particolare n. 21431.

4. Rogito Carlo Mario De Magistris in data 20/02/2014, repertorio n. 136103, raccolta n.31435 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso:

- favore: (in regime di comunione legale dei beni);

- contro: Cagliari il 13/05/1973.

Fabbricato sito in Quartu Sant'Elena, località Margine Rosso

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 15,5.

Il Signor si riserva il diritto di abitazione vita natural durante

Trascritto a Cagliari il 25/02/2014, registro generale n. 4047 , registro particolare n. 3239.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI:

1. Rogito Sechi Gianmassimo in data 11/03/2005, repertorio n,64594, raccolta n.20135 Ipoteca di euro 300.000,00 a garanzia del mutuo di euro 150.000,00, estinguibile in 20 anni:

- favore:

- contro:

Fabbricato unifamiliare sito in Quartu Sant'Elena, località Margine Rosso, via Levante n.34, disposto su p. 1 s/t/l, con annesso giardino.

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 13,5.

Iscritta a Cagliari il 12/03/2005, registro generale n.8689, registro particolare n. 1495.

2. Tribunale di Cagliari in data 16/09/2009, repertorio n.3857/2009 - Ipoteca giudiziale di euro 45.450,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 28.470,65:

- favore:

- contro:

Fabbricato sito in Quartu Sant'Elena, località Margine Rosso.

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 13,5.

Iscritta a Cagliari il 01/12/2009, registro generale n.38704, registro particolare n. 719.



3. Tribunale di Cagliari in data 20/08/2009, repertorio n. 197 - Ipoteca giudiziale di euro 400.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 395.222,24:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

Fabbricato sito in Quartu Sant'Elena, località Margine Rosso.

N.C.E.U. F.55 Mapp.597 vani 13,5.

Iscritta a Cagliari il 11 /08/2010, registro generale n. 27964, registro particolare n. 7228.



4. Ufficiale Giudiziario - Corte D'Appello di Cagliari in data 30/01/2018, repertorio n.644/2018 - Verbale di pignoramento immobili:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

- contro:



Di proprietà di

Fabbricato sito in Quartu Sant'Elena, località Margine Rosso, via Levante n.34

N.C.E.U. F.55 Mapp.3917 (ex.597) vani 15,5.



Trascritto a Cagliari il 14/03/2018, registro generale n. 7237, registro particolare n. 5475.

OSSERVAZIONI:

Nessuna.



**immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo ex art. 567

C.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

1. Rogito Dottor Luigi De Riso in data 25/06/1985 Repertorio n. 1 1607, raccolta n.3879 – Compravendita:

- favore:

beni);

- favore:

beni);

- contro:

- contro:



Appartamento sito in Cagliari in via Mameli n.96, al p.8, int. 16, della scala "B".

N.C.E.U. F.18 Mapp.989/16

Trascritta a Cagliari il 15/07/1985 registro generale n. 13191, registro particolare n. 9680.

2. Rogito Alberto Floris in data 11/02/2002 Repertorio n.54113 - Accettazione tacita di eredità:

- contro:

- favore:



- favore:

- favore:

Non viene indicato l'immobile in oggetto

Trascritta a Cagliari il 12/02/2002 registro generale n. 6435, registro particolare n. 4874.

3. Rogito Carlo Mario De Magistris in data 13/11/2013, repertorio n. 135757, raccolta

n.31277 - Preliminare di contratto atipico di assistenza e mantenimento:

- favore:

- contro:

- contro.

- contro:

Appartamento sito in Cagliari, via Goffredo Mameli n.96 al piano 8

N.C.E.U. F.18 Mapp.989/16 VANI 8,5.

Il Signor \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6, e le Signore \_\_\_\_\_, per la quota di 4/6, e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6, del suddetto immobile si serveranno il diritto di abitazione con reciproco diritto di accrescimento e per l'intera durata della vita del più longevo tra essi.

Trascritto a Cagliari il 15/11/2013, registro generale n. 27349, registro particolare n.21432.

4. Rogito Carlo Mario De Magistris in data 20/02/2014, repertorio n. 136103, racc ton.

314S - Cessione di diritti reali a titolo oneroso:

- favore:

comunic

- contro:

- contro.

- contro:

Appartamento sito in Cagliari, via Goffredo Mameli n.96 al piano 8

N.C.E.U. F.18 Mapp.989/16 vani 8,5.



Il Signor \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6, e le \_\_\_\_\_, per la quota

di 4/6, e \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6, del suddetto immobile si servono

il diritto di abitazione con reciproco diritto di accrescimento e per l'intera durata della vita del più longevo tra essi.



Trascritto a Cagliari il 25/02/2014, registro generale n.4048, registro particolare n. 3240.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI:

1. Tribunale di Cagliari in data 20/08/2009 Repertorio n. 197/2010 - Ipoteca giudiziale di euro 400.000,00 in forza del decreto in giuntivo per il credito di euro 395.222,24:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:



Di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6, di Saias Marco e Saias Maria

Ilaria per la quota di 1/6 ciascuno: appartamento sito in Cagliari in via Mameli n.96 al p.8, int. 1 6, Scala B.

N.C.E.U. F.18 Mapp.989/116.



Iscritta a Cagliari il 11/08/2010 registro generale n. 27964, registro particolare n. 7228.



2. Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello in data 30/01/2018, repertorio n.644/2018-

Verbale di pignoramento immobili:

- favore:
- contro:
- contro:
- contro:
- contro:



Di proprietà di



N.C.E.U. F.18 Mapp.989/116.

Trascritto a Cagliari il 14/03/2018, registro generale n. 7237, registro particolare n.5475.

#### OSSERVAZIONI:

a) Nell'atto di provenienza indicato al punto "1" è stato erroneamente indicato il F.18. Mapp.989 con il subalterno 16 anziché, 116.

b) Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari la dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_ deceduto il 03/07/1995, dichiarazione presentata presso l'U.R. di Cagliari il 10/01/1996 con denuncia 59 volume 1250, correttamente volturata, (dati desunti dalla visura catastale).

#### **immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

1. Rogito Giovanni Giagheddu in data 10/05/1988, repertorio n.287882, raccolta n.23837 – Compravendita:

- favore: (comunione legale dei  
beni);

- favore: (comunione legale dei  
beni);

- contro:

Area edificabile sita in Capoterra, località Pauli Ara, di mq.2000, individuata con  
il lotto n.101, N.C.T. F.30 Mapp.212 - Mq.2000

Trascritta a Cagliari il 07/06/1988, registro generale n.13865, registro particolare  
n.9576.

2. Rogito Alberto Floris in data 11/02/2002 Repertorio n.54113 - Accettazione tacita  
di eredità:

- contro:

- favore:

- favore:

- favore:

per la quota di 1/2 Terreno sito in Capoterra, N.C.T. F.30 Mapp.212 - Mq.2000.

Trascritta a Cagliari il 1270272002 registro generale n.6435, registro particolare  
n..4874.

3. Rogito Carlo Mario De Magistris in data 13/11/2013, repertorio n.135757 -  
Preliminare di contratto atipico di assistenza e mantenimento:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

Fabbricato sito in Capoterra, Strada 19 n.16, composto da soggiorno-pranzo, tre loggiati, studio, camera da letto e servizi, N.C.E.U. .30 Mapp.2783 vani 9.

Il Signor : \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6, e le Signore \_\_\_\_\_, per la quota di 4/6, e \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6, del suddetto immobile si serveranno il diritto di abitazione con reciproco diritto di accrescimento e per l'intera durata della vita del più longevo tra essi.

Trascritto a Cagliari il 15Z1172013, registro generale n.27349, registro particolare n.21432.

4. Rogito Carlo Mario De Magistris in data 20/02/2014, repertorio n.136103, raccolta n.31435 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso:

- favore: \_\_\_\_\_ (in regime di \_\_\_\_\_ comuni
- contro: \_\_\_\_\_
- contro. \_\_\_\_\_
- contro: \_\_\_\_\_

Fabbricato sito in Capoterra, Strada 19 n.16, composto da soggiorno-pranzo, studio, camera letto, tre loggiati, ripostiglio e cortile nel quale è stata realizzata una piscina, N.C.E.U. .30 Mapp.2783 vani 9.

Il Signor \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6, e le \_\_\_\_\_, per la quota di 4/6, e \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6, del suddetto immobile si servono il diritto di abitazione con reciproco diritto di accrescimento e per l'intera durata della vita del più longevo tra essi.

Trascritto a Cagliari il 2570272014, registro generale n.4048, registro particolare n.3240.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI:

1. Rogito dott. Alberto Floris in data 1/02/2002, Reperto o n..54113 - Ipoteca volontaria di Euro 154.938,00 a garanzia del mutuo di Euro 77.469,00, estinguibile in anni 15:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

Di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6, di

llaria per la quota di 1/6 ciascuno.

Terreno sito in Capoterra. N.C.T. F.30 Mapp.212 - Mq.2000.

Iscritta a Cagliari il 1270272002, registro generale n.6434, registro particolare n. 569.

2. Tribunale di Cagliari in data 16/09/2009 Rep.3857/2009 - Ipoteca giudiziale di Euro 45.450,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Euro 28.470,65:

- favore:

- contro:

Terreno sito in Capoterra. N.C.T. F.30 Mapp.212 - Mq.2000.

Iscritta a Cagliari il 0171272009, registro generale n.38704, registro particolare n..7195.

3. Tribunale di Cagliari in data 20/08/2009, Repertorio n.197/2010 - Ipoteca giudiziale di euro 400.000,00 in forza del decreto in giuntivo per il credito di euro 395.222,24:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

Di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6, di

Ilaria per la quota di 1/6 ciascuno.

Terreno sito in Capoterra. N.C.T. F.30 Mapp.212 - Mq.2000.

Iscritta a Cagliari il 1170872010 registro generale ri.27964, registro particolare n.7228.

4. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 30/01/2018, repertorio n.644

-Verbale di pignoramento immobili:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

- contro:

Di proprietà di \_\_\_\_\_

N.C.E.U. .30 Mapp.2783 vani 9.

Trascritto a Cagliari il 147 0372018, registro generale n.7237, registro particolare n.5475.

5. Ufficiale Giudiziario in data 20/02/2018, repertorio n.1118/2018 - Verbale di pignoramento immobili:

- favore:

- contro:

- contro:

Fabbricato sito in Capoterra, Strada 19 n.6, disposto su p.t/1.

N.C.E.U. .30 Mapp.2783 vani 9.

N.C.T. F.30 Mapp.212.

Trascritto a Cagliari il 2070372018, registro generale n.7887, registro particolare n.5957.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### OSSERVAZIONI:

Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari la dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_ deceduto il 03/07/1995, dichiarazione presentata presso l'U.R. di Cagliari il 10/01/1996 con denuncia 59 volume 1250, correttamente volturata, (dati desunti dalla visura catastale).

#### Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA:

1. Rogito Francesco Vacca in data 26/10/1967, Repertorio n.19338, raccolta n.9611 –

Compravendita:

- favore:

- contro:

Terreno sito in Cagliari, regione Fangario. N.C.T. F.2 Mapp.323/a - Mq.250.

Trascritta a Cagliari il 09711/1967, registro generale n.18875, registro particolare n.15638.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2. Rogito Giuseppe Werther Romagno in data 30/06/2006 Rep.10016/3204 -

Accettazione tacita di eredità:

- contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- favore:
- favore:
- favore:
- favore:
- favore:



Non viene riportato l'immobile in oggetto.

Trascritta a Cagliari il 2170772006, registro generale ri.31379, registro particolare n.20870.



3. Ufficio del Registro di Cagliari in data 12/09/2006, Den.37 Vol.136 - Successione legittima apertasi il 17/04/2002:

- contro:
- favore:
- favore:
- favore:
- favore:
- favore:



Non viene riportato l'immobile in oggetto.

Trascritta a Cagliari il 2570672007, registro generale n.25515, registro particolare n.16543.

4. Ufficio del Registro di Cagliari in data 20/12/2007 Den.72 Vol.154 - Successione legittima apertasi il 17/04/2002.



- contro:
- favore:
- favore:



- favore:

- favore:

- favore:

Per la quota di 1/2: Terreno sito in Cagliari, località Fangario.

N.C.T. F.2 Mapp.867 - Mq.250

Trascritta a Cagliari il 2770372008, registro generale n.10872, registro particolare n.7399.

5. Ufficio del Registro di Cagliari in data 15/02/2008 Den.31 Vol.157 - Successione legittima apertasi il 14/02/2007:

- contro:

- favore:

- favore:

- favore:

- favore:

Per la quota di 1/2: Terreno sito in Cagliari, località Fangario.

N.C.T. F.2 Mapp.867 - Mq.250.

Trascritta a Cagliari il 2270472008, registro generale n.14763, registro particolare n.10161

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI:

1. Tribunale di Cagliari in data 16/09/2009 Rep.3857/2009 - Ipoteca giudiziale di Euro 45.450,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Euro 28.470,65:

- favore:

- contro:

Per la quota di 1/6: Terreno sito in Cagliari.

N.C.T. F.2 Mapp.867 - Mq.250.

Iscritta a Cagliari il 0171272009, registro generale n.38704, registro particolare n..7195.



2. Tribunale di Cagliari in data 20/08/2009, Repertorio n.197/2010 - Ipoteca giudiziale di euro 400.000,00 in forza del decreto in giuntivo per il credito di euro 395.222,24:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

Di proprietà \_\_\_\_\_ per 3/18 ciascuno.

Terreno sito in Cagliari.

N.C.T. F.2 Mapp.867 - Mq.250.

Iscritta a Cagliari il 1170872010 registro generale n.27964, registro particolare n. 7228.



3. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 30/01/2018, repertorio n.644/2018 - Verbale di pignoramento immobili:

- favore:

- contro:

- contro:

- contro:

- contro:

Di proprietà di \_\_\_\_\_ per 3/18 ciascuno.

Terreno sito in Cagliari.

N.C.T. F.2 Mapp.867 - Mq.250.



Trascritto a Cagliari il 1470372018, registro generale n.7237, registro particolare n. 5475.

#### OSSERVAZIONI:

a) Non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari l'accettazione dell'eredità di \_\_\_\_\_ nato a Cagliari

b) Il terreno distinto con il F.2 Mapp.867 ex.323/a, era di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ nato a Cagliari il \_\_\_\_\_, acquistato con l'atto indicato al punto "1", escluso dalla comunione dei beni, pertanto detto terreno non doveva essere compreso nell'eredità del coniuge (dichiarazione di successione al punto "5"), ma dichiarato per l'intera piena proprietà nella successione di \_\_\_\_\_, (vedi errata quota indicata nella dichiarazione di successione al punto "6").

#### RISPOSTA AL QUESITO 3

##### immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34

L'Immobile pignorato è sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), Loc. Margine Rosso, in via Levante n. 34 (**foto n. 1, 2 3 e 4**), costituito da un piano seminterrato, terra e primo, con accesso attraverso un cancello pedonale e carrabile in ferro, con un'area cortilizia di cui una parte adibita a posto auto, che conduce ad un loggiato chiuso, da cui si accede all'unità immobiliare (**foto – allegato 6A**).

L'immobile pignorato confina per due lati con la strada, e per i restanti lati in aderenza con fabbricati di altra proprietà.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al foglio 55, mappale 3917, Loc. Margine Rosso, piano seminterrato, terra e primo, categoria A7, classe 2, vani 15,5, rendita € 1.961,25.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile di mq. 269,91 così suddivisa:

- al piano seminterrato: soggiorno di mq 49,63, due camere da letto di mq 9,09 e di mq 9,61, disimpegno di mq 1,44, ripostiglio di mq 2,52 e una cantina di mq 6,97;
- al piano terra: soggiorno-pranzo con angolo cottura di mq 72,10, soggiorno di mq 20,25, sala da pranzo di mq 36,03, bagno di mq 4,22 e disimpegno di mq 1,78;
- al piano primo: tre camere da letto di mq 13,06, di mq 11,71 e di mq 9,67, bagno di mq 4,73, bagno in camera di mq 3,08, ripostiglio di mq 14,02, disimpegno di mq 5,83, tre balconi di mq 13,08, di mq 7,81 e di mq 6,25.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

Come si evince dalla planimetria (**allegato n. 8A**), l'unità immobiliare risulta costituita da un piano seminterrato, terra e primo, con accesso attraverso un'area cortilizia, di cui una parte adibita a posto auto, costituita dagli ambienti sopracitati.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura a falde, intonacatura al civile e tinteggiata, infissi esterni in pvc di colore bianco, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nel bagno, si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

**immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

L'Immobiliare pignorato è sito nel Comune di Cagliari in via Mameli n. 96 (**foto n. 1 e 2**), ubicato all'ottavo piano del maggior fabbricato, con accesso attraverso un portone in alluminio che conduce ad un androne con portineria. Si rileva la presenza di un vano

scala e due ascensori che consentono l'accesso all'unità residenziale in oggetto (**foto – allegato 6B**).

L'immobile pignorato confina per un lato con la via Mameli, per un lato con il cortile interno, e per i restanti lati in aderenza con fabbricati di altra proprietà.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sez. A, foglio 18, mappale 989, sub 116, via Goffredo Mameli n. 96, piano 8, categoria A2, classe 4, vani 8,5, rendita € 1.843,75.

L'immobile pignorato, come si evince dalla planimetria (**allegato n. 8B**), ha una superficie calpestabile di mq. 176,96 così suddivisa: ingresso di mq 11,16, soggiorno-pranzo di mq 41,10, cucina di mq 11,32, quattro camere di mq 14,68, di mq 14,56, di mq 41,31 e di mq 41,16, bagno di mq 6,35, bagno in camera di 5,40, tre disimpegni di mq 8,84, di mq 2,83, e di mq 2,67, ripostiglio di mq 2,58, due verande coperte di mq 8,64 e di mq 4,98 e due verande coperte e chiuse da vetrata in ferro di mq 4,27, di mq 2,40 e di mq 2,18 (adibita a lavanderia);

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura a falde, intonacatura al civile e tinteggiata, infissi esterni in pvc di colore bianco, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nel bagno, si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

## immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6

L'Immobile pignorato è sito nel Comune di Capoterra (CA), Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6 (**foto n. 1 e 2**), costituito da un piano terra e primo, con accesso attraverso un cancello pedonale e carrabile in ferro, che conduce ad un'area cortilizia con una parte adibita a posti auto, che conduce ad un loggiato parzialmente chiuso, da cui si accede all'unità immobiliare (**foto – allegato 6C**).

L'immobile pignorato confina per un lato con la strada, e per i restanti lati con lotti di altra proprietà.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al foglio 30, mappale 2783, Strada diciannovesima n. 6, piano terra e primo, categoria A7, classe 2, vani 9, rendita € 1.254,99.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile di mq. 258,22 così suddivisa:

- al piano terra: pranzo-soggiorno di mq 86,39, cucina di mq 31,59, camera di mq 11,95, studio di mq 9,74, due bagni di mq 10,60 e di mq 5,13, due ripostigli di mq 6,05 e di mq 0,60, due disimpegni di mq 7,19 e di mq 1,74, due loggiati chiusi di mq 28,70 e di mq 25,71 (parzialmente chiuso) e una veranda chiusa con struttura in ferro di mq 6,92;
- al piano primo: quattro camere di mq 17,62, di mq 17,11, di mq 13,58 e di mq 9,14, con bagno in camera rispettivamente di mq 3,48 con antibagno di mq 2,04, di mq 4,49 con antibagno di mq 1,80, di mq 1,72 con antibagno di mq 2,17, di mq 2,32 con antibagno di mq 1,36, disimpegno di mq 10,41, tre verande di mq 13,40, di mq 9,42 e di mq 8,47.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

Come si evince dalla planimetria (**allegato n. 8C**), l'unità immobiliare risulta costituita da un piano terra e primo, con accesso attraverso un'area cortilizia, di cui una parte adibita a posti auto, costituita dagli ambienti sopracitati.

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura a falde, intonacatura al civile e tinteggiata, infissi esterni in pvc di colore marrone, infissi interni in legno, pavimenti in parquet e gres (cucina), placcature con piastrelle ceramiche nel bagno, si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

#### **Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

L'Immobile pignorato è sito nel Comune di Cagliari, Loc. Fangario, viale Elmas con accesso dal civico 168 (**foto n. 1 e 2**) attraverso due cancelli, uno pedonale e uno carrabile in ferro, che conducono ad un'area cortilizia ubicata nella parte retrostante di un maggior fabbricato, in parte delimitato con recinzione in muratura (**foto – allegato 6D**).

L'immobile pignorato confina con lotti di altra proprietà.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 4**

##### **immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

##### **immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nell'atto di pignoramento.

### **immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.



### **Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.



- Si precisa che nell'atto di pignoramento vengono descritti due immobili di cui gli esecutati non risultano titolari:
  - posto auto sito in Cagliari, alla via Pascoli n. 41, distinto in N.C.E.U. al foglio 19 mappale 3090, subalterno 4, categoria C/6, consistenza mq 12;
  - negozio sito in Cagliari, alla via Pascoli n. 41, distinto in N.C.E.U. al foglio 19 mappale 3089, subalterno 1, categoria C/1, consistenza mq 32.

### **RISPOSTA AL QUESITO 5**



### **immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto risulta rappresentata diversamente la disposizione interna di alcuni ambienti, la rappresentazione del bagno e antibagno e risultano differenti le dimensioni di alcuni infissi al piano terra.

### **immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**



Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto risulta rappresentata diversamente la disposizione interna di alcuni ambienti, e risultano



differenti le dimensioni di alcuni infissi.

### **immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto risulta rappresentata diversamente la disposizione di alcuni divisori interni.

### **Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

Le consistenza del terreno corrisponde a quella rappresentata nell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

### **RISPOSTA AL QUESITO 6**

### **immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "F" – Turistica. Ricade in area tutelata paesisticamente ai sensi del D.Lgs 42/2004 – art. 142 (Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia). Ricade inoltre in zona D4 (Danno potenzialmente molto elevato) del PAI.

Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in variante n. 84/1994, prot. n. 27497 del 10/05/1994, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione nel lotto n. 33 della lottizzazione "Margine Rosso", e progetto approvato allagato alla Concessione Edilizia (**allegato n. 5A1-5A2**);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/535, prot. n. 5852 del 18/07/1997, per i lavori di ampliamento, e progetto approvato allagato alla Concessione Edilizia in Sanatoria (**allegato n. 5A3-5A4**).

L'unità residenziale in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta leggermente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in quanto al piano terra risultano realizzati un bagno con antibagno e una diversa distribuzione degli ambienti interni oltre alla parziale chiusura dei loggiati con infissi in pvc, modifiche delle dimensioni degli ambienti interni e degli infissi esterni.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità si può affermare che le opere esterne devono essere necessariamente demolite, ripristinando lo stato dei luoghi della situazione assentita, mentre le opere interne rientrano tra quelle opere classificabili come "abusi minori", cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per comunicazione di mancata CILA, predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

### **immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "B" sottozona "B1". Ricade inoltre in zona D4 (Danno potenzialmente molto elevato) del PAI.

Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 426/344 del 11/04/1964 (**allegato n. 5B1**), per la costruzione di un fabbricato e progetto approvato (**allegato n. 5B2**), allagato al

sopralluogo effettuato dai tecnici comunali per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 2485 del 16/07/1966 (**allegato n. 5B3**), e Certificato di Nuova Costruzione n. 121 del 12/07/1966 (**allegato n. 5B4**);

L'unità residenziale in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta leggermente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in quanto è stato realizzato un bagno in camera in assenza di titolo abilitativo con incremento volumetrico a scapito di una parte della veranda, sono state chiuse le verande con struttura precaria in ferro e vetro ed inoltre si rilevano lievi modifiche interne.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità si può affermare che le opere esterne devono essere necessariamente demolite, ripristinando lo stato dei luoghi della situazione assentita, mentre le opere interne rientrano tra quelle opere classificabili come “abusi minori”, cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per comunicazione di mancata CILA, predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

**immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona “C1c” – Espansione residenziale pianificata. Ricade in area tutelata paesisticamente ai sensi del D.Lgs 42/2004 – art. 142 (Territori compresi entro 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d’acqua). Ricade inoltre in zona D4

(Danno potenzialmente molto elevato) del PAI.

Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in variante n. 111 del 28/06/2002, per la variante in corso d'opera inerente all'ampliamento di un fabbricato unifamiliare ubicato nel lotto n. 101 della Lottizzazione Poggio dei Pini – Pauli Ara, e progetto approvato allagato alla Concessione Edilizia (**allegato n. 5C1-5A2**);

L'unità residenziale in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta leggermente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in quanto al piano terra risulta la chiusura dei loggiati con infissi in alluminio (parzialmente il loggiato d'ingresso con un graticcio in legno) e della veranda al piano terra e due verande al piano primo oltre alla trasformazione di una cabina armadio in un bagno.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità si può affermare che le opere esterne devono essere necessariamente demolite, ripristinando lo stato dei luoghi della situazione assentita, mentre le opere interne rientrano tra quelle opere classificabili come “abusi minori”, cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per comunicazione di mancata CILA, predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

## **Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "D" sottozona "DR" – in ristrutturazione. Ricade inoltre in zona D4 (Danno potenzialmente molto elevato) del PAI.

- In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico preposto dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: DOcumenti Catasto Fabbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali – territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>	<b>Totale</b>
Sanzione pecuniaria/Oneri/Diritti comunali e SUAPE	€ 1.000,00	
Diritti per ricerche e bolli pratica catastale	€ 100,00	
Onerario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 2.400,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		<b>€ 3.500,00</b>

## **RISPOSTA AL QUESITO 7**

### **immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

Il bene pignorato in questione è divisibile in più lotti.

**immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

Il bene pignorato in questione è divisibile in più lotti.

**immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

Il bene pignorato in questione è divisibile in più lotti.

**Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti.

**RISPOSTA AL QUESITO 8**

Per gli immobili pignorati, risultano le seguenti proprietà:

**per l'immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

- 1/2 piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni):

(C.F.

- 1/2 piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni):

(C.F.

- 1/1 diritto di abitazione:



nato a Cagliari il

**per l'immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

- 1/2 piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni):

(C.F.

- 1/2 piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni):

(C.F.

- 4/6 diritto di abitazione:



nata a

- 1/6 diritto di abitazione:

nato a Cagliari il



- 1/6 diritto di abitazione: nata a

**per l'immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

- 1/2 piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni):  
(C.F.
- 1/2 piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni):  
(C.F.
- 4/6 diritto di abitazione:

- 1/6 diritto di abitazione:

- 1/6 diritto di abitazione:

**per il terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

- 1/6 proprietà:
- 1/6 proprietà:
- 2/6 proprietà:
- 2/6 proprietà:

**RISPOSTA AL QUESITO 9**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

**RISPOSTA AL QUESITO 10**

Per l'immobile oggetto del pignoramento non vi è nessun provvedimento di

assegnazione per il coniuge.

### **RISPOSTA AL QUESITO 11**

Per l'immobile esecutato, lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

### **RISPOSTA AL QUESITO 12**

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

### **RISPOSTA AL QUESITO 13**

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello sintetico comparativo.

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per la metodologia di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano

sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dagli immobili oggetto di stima.

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 5 unità immobiliari per gli immobili in oggetto i seguenti valori.

**Per l'immobile ubicato a Quartu Sant'Elena in via Levante al civico 34**

un valore commerciale oscillante tra €/mq 2.450,00 ed €/mq 2.750,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 2.600,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**allegato n. 8A**), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

1) superficie unità immobiliare:	mq	320,66
2) superficie verande:	mq	29,33
3) superficie cantina:	mq	16,40

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

1) superficie unità immobiliare:	mq	$320,66 \times 1,00 =$	mq	320,66
2) superficie verande:	mq	$29,33 \times 0,50 =$	mq	14,66
3) superficie cantina:	mq	$16,40 \times 0,25 =$	mq	4,10

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 339,42

**Superficie Commerciale lorda mq 339,42**

**Superficie calpestabile interna pari a mq 269,91**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 2.6,00 x mq 339,42 = **€ 882.492,00** approssimato a **€ 883.000,00**

## **Detrazioni per lavori necessari per manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.



## **Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 883.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 883.000,00**

Visto il risultato ottenuto con l'applicazione del metodo di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, lo scrivente CTU al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, e considerato che per la demolizione e il ripristino dello stato assentito occorre sostenere una spesa di circa €. 15.000, mentre il ripristino e la regolarizzazione degli illeciti urbanistici sanabili evidenziati occorre sostenere una spesa di €. 3.500 per la regolarizzazione degli illeciti sanabili, lo scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di €. 863.992,00 approssimato a **€. 864.000,00** (Euro ottocentosessantaquattromila/00).

## **Per l'immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96**

un valore commerciale oscillante tra €/mq 2.250,00 ed €/mq 2.550,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 2.400,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**allegato n. 8B**),

risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

1) superficie unità immobiliare: mq 179,98

2) superficie verande: mq 15,25

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

1) superficie unità immobiliare: mq  $179,98 \times 1,00 =$  mq 179,98

2) superficie verande: mq  $15,25 \times 0,50 =$  mq 7,62

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 187,60

**Superficie Commerciale lorda mq 187,60**

**Superficie calpestabile interna pari a mq 176,96**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 2.400 x mq **187,60 = € 450.240,00** approssimato a **€ 450.000,00**

### **Detrazioni per lavori necessari per manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

### **Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 450.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 450.000,00**

Visto il risultato ottenuto con l'applicazione del metodo di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, lo scrivente CTU al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, e considerato che per la demolizione e il ripristino dello stato assentito occorre sostenere una spesa di circa €. 16.000, mentre il ripristino e la regolarizzazione degli illeciti urbanistici sanabili evidenziati occorre sostenere una spesa di €. 3.500 per la regolarizzazione degli illeciti sanabili, lo scrivente C.T.U. ritiene che al valore

dell'immobile in esame, si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di €. 430.500,00 approssimato a **€. 430.000,00** (Euro quattrocentotrentamila/00).

**Per l'immobile ubicato a Capoterra, Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini, Strada 19 n. 6**

un valore commerciale oscillante tra €/mq 2.350,00 ed €/mq 2.650,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 2.500,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**allegato n. 8D**), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

1) superficie unità immobiliare: mq 310,09

2) superficie verande/balconi/loggiati: mq 94,91

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

1) superficie unità immobiliare: mq  $310,09 \times 1,00 =$  mq 310,09

2) superficie verande/balconi/loggiati: mq  $94,91 \times 0,50 =$  mq 47,46

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 357,55

**Superficie Commerciale lorda mq 357,55**

**Superficie calpestabile interna pari a mq 258,22**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 2.500 x mq 357,55 = **€ 893.875,00** approssimato a **€ 894.000,00**

**Detrazioni per lavori necessari per manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

**Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 894.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 894.000,00**

Visto il risultato ottenuto con l'applicazione del metodo di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, lo scrivente CTU al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato, e considerato che per la demolizione e il ripristino dello stato assentito occorre sostenere una spesa di circa €. 10.000, mentre il ripristino e la regolarizzazione degli illeciti urbanistici sanabili evidenziati occorre sostenere una spesa di €. 3.500 per la regolarizzazione degli illeciti sanabili, lo scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di €. 880.500,00 approssimato a **€. 880.000,00** (Euro ottocentottantamila/00).

Poiché l'installazione della piscina nell'unità residenziale comporta un incremento del valore che si traduce in media in un aumento del 5% del valore dell'immobile (quindi pari a €. 44.000,00), il valore di mercato dell'immobile è pari a **€. 924.000,00** (Euro novecentoventiquattro milamila/00).

### **Terreno sito a Cagliari in viale Elmas al civico 168**

Attraverso un accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 3 immobili, un valore commerciale oscillante tra /mq 30,00 ed /mq 50,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a /mq 40,00.

In base alle misurazioni effettuate risulta la seguente superficie: mq 250.

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 40,00 x mq 250 = € **10.000,00**.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 14**

Per gli immobili in oggetto non risulta costituito un condominio ad eccezione per l'immobile ubicato a Cagliari in via Mameli al civico 96.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 15**

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva (**allegato 9**).

#### **5. CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

*Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..*

Cagliari li, 20/10/2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1A - verbale di accesso immobile ubicato in via Levante n.34 – Quartu Sant'Elena (CA)
- Allegato 1B - verbale di accesso immobile ubicato in via Mameli n.96 – Cagliari
- Allegato 1C - verbale di accesso immobile ubicato in Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini Strada 19 n.6 – Capoterra (CA)
- Allegato 1D - verbale di accesso immobile ubicato in viale Elmas – Cagliari
- Allegato 2A - Visura catastale F.55 M.391
- Allegato 2B - Visura catastale SEZ.A F.18 M.989 SUB.116
- Allegato 2C - Visura catastale F.30 M.2783
- Allegato 2D - Visura catastale F.2 M.867
- Allegato 3A - Planimetria catastale F.55 M.3917
- Allegato 3B - Planimetria catastale SEZ.A F.18 M.989 SUB.116
- Allegato 3C - Planimetria catastale F.30 M.2783
- Allegato 3D - Estratto di mappa catastale F.2 M.867
- Allegato 4 – Raccomandate A-R
- Allegato 5A1 - Concessione Edilizia di variante prot. 27497 n. 84/1994
- Allegato 5A2 - Progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n. 84/1994
- Allegato 5A3 - Concessione in sanatoria Reg. 2/535
- Allegato 5A4 - Progetto approvato allegato alla Concessione in sanatoria Reg. 2/535
- Allegato 5B1 - Licenza di Costruzione n.426/344
- Allegato 5B2 - Progetto approvato allegato al certificato di agibilità prot. 2485/1967
- Allegato 5B3 – Agibilità prot. 2485/1967

- Allegato 5B4 - Certificato Nuova Costruzione n. 121/1966
- Allegato 5C1 - Concessione Edilizia n.111 del 28/06/2002 in variante alla n.12/ 2000
- Allegato 5C2 - Progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n.111 del 28/06/2002
- Allegato 6A - Documentazione fotografica immobile ubicato in via Levante n.34 – Quartu Sant’Elena (CA)
- Allegato 6B - Documentazione fotografica immobile ubicato in via Mameli n.96 – Cagliari
- Allegato 6C - Documentazione fotografica immobile ubicato in Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini Strada 19 n.6 – Capoterra (CA)
- Allegato 6D - Documentazione fotografica immobile ubicato in viale Elmas – Cagliari
- Allegato 7A - Atto di compravendita immobile ubicato in via Levante n.34 – Quartu Sant’Elena (CA)
- Allegato 7C - Atto di compravendita immobile ubicato in Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini Strada 19 n.6 – Capoterra (CA)
- Allegato 8A - Rilievo immobile ubicato in via Levante n.34 – Quartu Sant’Elena (CA)
- Allegato 8B - Rilievo immobile ubicato in via Mameli n.96 – Cagliari
- Allegato 8C - Rilievo immobile ubicato in Loc. Pauli Ara – Poggio dei Pini Strada 19 n.6 – Capoterra (CA)
- Allegato 9 - Check list e modello di riepilogo