

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
– APPARTAMENTO PIANO SECONDO –
CAGLIARI SEZ. A, FOGLIO 10, PARTICELLA 1662 (ex 680), Sub. 5

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	9
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	10
8 DIVISIBILITÀ IN NATURA DELL'IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA	11
9 ACCERTAMENTO SULL'EVENTUALE LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	11
10 SITUAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE	11
11 ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.....	11
12 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	11
13 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	12
CONCLUSIONI.....	15



PREMESSA

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

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



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

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

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



del proprio elaborato ai creditori 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 Sig. , 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. 108 piano secondo.

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.

Si rileva che la planimetria catastala dell'immobile sito in Cagliari in via Redipuglia n. 108, piano secondo, risulta conforme allo stato di fatto rilevato e 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 d [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 a [redacted] coniuge, 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 Creditor [redacted] per la quota di 1/3; [redacted] per la quota di 1/3; appartamento piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1; 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; 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;
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** [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°108. È sito al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione di tipo economico che si



sviluppa su quattro livelli fuori terra. La sagoma del fabbricato è orientata da sud-ovest a nord-est. L'accesso alla costruzione avviene dal marciapiede del piano strada sulla facciata principale a sud-ovest della via Redipuglia. L'ingresso all'unità immobiliare è possibile mediante un vano scala comune rialzato di circa 70 cm dalla quota del marciapiede, attraverso un portoncino di ingresso in alluminio ad apertura elettrocomandata con citofono. La pianta dell'immobile con forma pressoché regolare, possiede due facciate contrapposte: la prima sulla via Redipuglia è caratterizzata da ampie aperture finestrate sul balcone di pertinenza; la seconda si affaccia sul cortile interno ed è dotata anch'essa di un balcone chiuso da un'ampia vetrata.

2.1 DATI CATASTALI

L'u.i.u. è attualmente 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)	5	A/3	2	8 VANI	661,06

Nel tempo l'originaria u.i.u. ha subito una serie di ampliamenti che ne hanno modificato la consistenza. Tali ampliamenti sono stati oggetto di condono edilizio e risultano correttamente inseriti nella planimetria catastale del bene. Si allega l'estratto di mappa, la planimetria catastale, 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 secondo. È composta da ingresso, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, una zona pranzo con angolo cottura, un ripostiglio, un servizio igienico sulla retrostante veranda.

2.2.1 SUPERFICI

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

Livello	Destinazione	h [m]	s.r. [m ²]	s.n.r. [m ²]
P.2	Ingresso	2.90	11.00	
	Letto 1	2.90	14.00	
	Letto 2	2.90	18.00	
	Letto 3	2.90	16.50	
	Soggiorno	2.90	30.60	
	Cottura-pranzo	2.90	23.10	
	Bagno	2.90	10.00	
	Servizio	2.90	2.00	
	Veranda	2.90	8.50	
	Ripostiglio	2.90	3.00	
	Balcone	-	-	10
TOTALE SUPERFICI			136.70	10

2.2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE PRINCIPALI

Il fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare in esame, è stato costruito con un reticolo di pilastri e travi in c.a. solai in travetti prefabbricati e pignatte laterizie,



tamponamento con doppia parete in mattoni e rifinito internamente con intonaco al civile e tinteggiature in idropitture.

L'immobile è dotato di infissi esterni, realizzati con telaio in legno e doppie finestre con telaio di alluminio nella facciata principale, e l'originario balcone (veranda attuale) è chiuso da un'ampia vetrata su telaio di alluminio anodizzato.

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

2.2.3 IMPIANTI

A servizio dell'unità immobiliare risulta un impianto citofonico per l'apertura del portone di ingresso comune al vano scala.

L'unità abitativa è dotata di normale fornitura di energia elettrica e acqua potabile per uso idrico e sanitario. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e presumibilmente non risulta conforme alla L. 46/90 s.m.i..

L'unità abitativa, negli ambienti principali è dotata di impianto di climatizzazione composto da terminali tipo split con unità esterne.

L'acqua calda viene assicurata da una caldaia murale a gas posta sul balcone di pertinenza del piano terzo.

2.2.4 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Alla data dei sopralluoghi effettuati, lo stato d'uso e manutenzione rilevabile per il maggior fabbricato in cui si inserisce l'unità abitativa sopraddetta, è giudicato insufficiente. Infatti, lo stato delle finiture superficiali delle facciate risulta in precarie condizioni di conservazione, con evidenti stati di degrado su intonaci, cornicioni e parti aggettanti.

Per l'unità abitativa in questione, si rileva un discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

I dati contenuti nel pignoramento del bene, hanno consentito di individuare l'immobile in questione. Esso nel tempo ha subito una serie di ampliamenti che ne hanno modificato la consistenza. Tali ampliamenti, inseriti nelle relative planimetrie catastali (vedi allegato 04), sono stati oggetto della domanda in sanatoria del 14/01/1986 prot. 510/A2, per la quale l'immobile ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 7063 del 21/09/1999 (vedi Allegato 03). 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 non si rileva la necessità dell'aggiornamento della planimetria catastale del bene.



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 m³/m² ed altezza massima consentita per gli edifici pari a 12 m. Si rileva inoltre che l'immobile in questione non possiede cubatura residua.

6 CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dalla documentazione in atti e da quella potuta reperire dai relativi uffici, si riporta quanto segue. L'immobile suddetto fu realizzato con la costruzione del maggior fabbricato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), assentita con licenza di costruzione rilasciata al sig. [redacted] 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, il sig. [redacted] otteneva la sopraelevazione del sopraddetto fabbricato per la realizzazione del piano secondo (vedi Allegato B e Allegato D). 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. [redacted] otteneva la concessione edilizia in sanatoria n. 7063 del 21/09/1999 dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare residenziale sita in Cagliari in Via Redipuglia n. 108 piano secondo (vedi Allegato C e Allegato E), censita al catasto edilizio urbano al F. n. 10, mappale 680 sub. 5, consistenti nell'ampliamento, sulle preesistenti terrazze a livello prospicienti rispettivamente il cortile interno e il fronte strada, di due camere, un servizio igienico, il soggiorno e il vano adibito a pranzo (superficie utile in ampliamento 28.03 m²), nella realizzazione sulla stessa terrazza a livello prospiciente il cortile interno, di un angolo cottura e di un servizio igienico (superficie utile 5.46 m²) e nella copertura della parte di terrazza residua (superficie 8.64 m²). Per l'immobile in oggetto non risulta l'esistenza di una dichiarazione di agibilità.

Il CTU in base al sopralluogo effettuato conferma che l'immobile in questione è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative ottenute.

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 a:

	pro-indivisa per 1/3; quota pro-indivisa per 1/3; 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 abitativa residenziale (appartamento piano secondo) non è locata a terzi, ed è attualmente occupata dal sig. _____ e 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}]
P2	appartamento	136,70	2.90	168,00	100%	168,00
	balcone	10,00	-	10,00	25.00	2,50
	Totali	146,70	-	178,00	-	171,00

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

13.4 VALORE UNITARIO ORDINARIO

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

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



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

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

13.5 VALORE UNITARIO REALE

Il valore unitario medio ordinario individuato in precedenza, è stato corretto attraverso un coefficiente di differenziazione pari a 0.80.

Tale coefficiente è ottenuto mediante il prodotto di opportuni coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (inserimento all'interno del maggior fabbricato 0.90; vetustà e stato di conservazione 0.95; esposizione e luminosità 0.95, impianti 0.97).

Il valore unitario reale applicabile è pertanto posto pari a: € 1.525,00 €/mq x 0.80 = 1.220,00 €/m², ovvero, in cifra tonda uguale a € 1.200,00 [€/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: 171.00 [m²_{eq}] x 1.200,00 [€/m²] = € 205.200,00 che si arrotonda in c.t. a € **200.000,00**.

CONCLUSIONI

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

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

Cagliari, li mercoledì 27 maggio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierpaolo Corrias



CTU R.G. 683/1993

Appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108

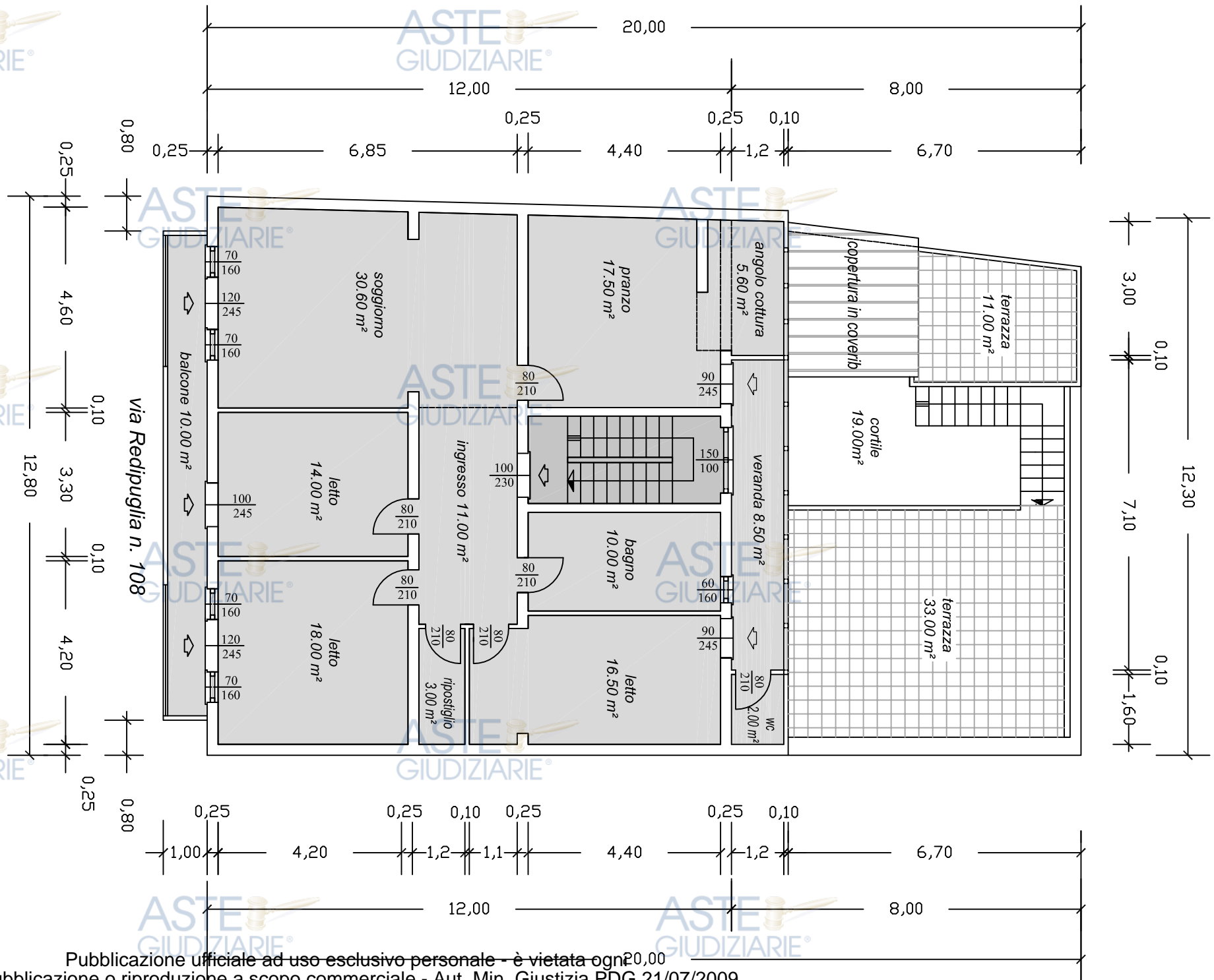
ALLEGATI

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 - Elaborato fotografico;
6. Allegato 06 - Attestato di Prestazione Energetica (APE).



ALLEGATO 01

APPARTAMENTO PIANO SECONDO 1:100



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIER PAOLO CORRIAS Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 168fc

ALLEGATO 02

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





E= 1500
N= 853000

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

MODULARIO
F. 10 mod. 497



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

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(n. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1999, N. 65)

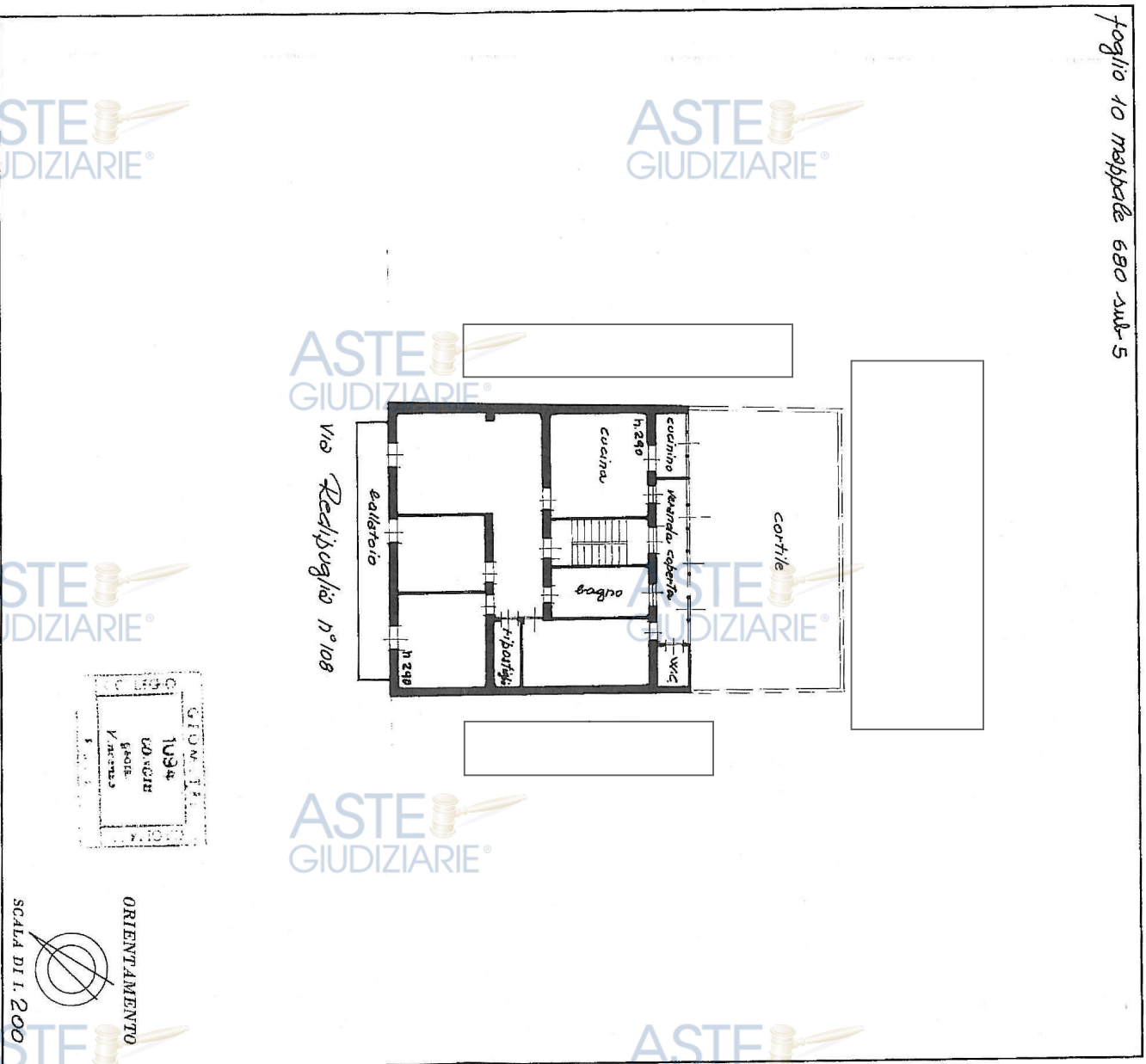
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CAGLIARI**

Via **REDIPUGLIA n°108** PIANO II INT. 3

Ditta

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

foglio 10 mabbale 680 sub-5



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROT. N°
10	680
	S

Completata dal **GEOM. VINCENZO CORRIS**

1085

Scritto e abitato de **GEOMETRI CORRIS**

della Pagine di **CAGLIARI**

DATA **10.05.1985**

Firma: **Corris Vincenzo**

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

ASTE GIUDIZIARIE
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2015 - Comune di CAGLIARI(B354) - < Sezione Urbana: A Foglio: 10 Particella: 1662 - Subalterno 5 >
VEDIPUGLIA n. 108 piano: 2;

Data presentazione: 08/07/1985 - Data: 06/02/2015 - n. CA0025208 - Richiedente TRIBUNALE DI CAGLIARI
Tot. scheda: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Formato di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE

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.: 5

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						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	A	10	1662	5	1		A/3	2	8 vani	Euro 661,06	Variazione del 30/01/2015 n. 11506.1/2015 in atti dal 30/01/2015 (protocollo n. CA0019680) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 2;										
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 10 pla 680 sub 5 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 11506.1/2015 in atti dal 30/01/2015 (protocollo n. CA0019680) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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	5	1		A/3	2	8 vani	Euro 1,64 L. 3.176	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/1985 n. 32730.1/1985 in atti dal 24/04/1999	
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 2;										

Visura storica per immobile

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

Notifica	-	Partita	26477	Mod.58	-
----------	---	---------	-------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/06/1990

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	5								SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 05/06/1990 n. CI0006.402/1997 in atti dal 24/03/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO
Indirizzo		, VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 2;										
Notifica	-	Partita	26477	Mod.58	-							
Annotazioni		da verificare										

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	

Situazione degli intestati dal 05/06/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/04/1997
DATI DERIVANTI DA		SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 05/06/1990 n. CI0006.402/1997 in atti dal 24/03/1998 Registrazione: RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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		10	680	5								AMPLIAMENTO del 08/07/1985 n. 3273/1985 in atti dal 05/06/1990 UNITA DA ACCERTARE AFFERENTE USOPVAR
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 2;										

Visura storica per immobile

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

Notifica	-	Partita	26477	Mod.58	-
Annotazioni	da verificare				

Situazione degli intestati dal 08/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 05/06/1990
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 08/07/1985 n. 3273/1985 in atti dal 05/06/1990 Registrazione: UNITA DA ACCERTARE ATTERRENTE USOPVAR			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/07/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 10	Particella 680	Sub 3	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		10	680	3							DEMOLIZIONE del 08/07/1985 n. 3272/1985 in atti dal 05/06/1990 AMP
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 1 interno: 2;									
Notifica	-		Partita	26477		Mod.58	-				
Annotazioni	da verificare										

Situazione degli intestati dal 08/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 08/07/1985
DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE del 08/07/1985 n. 3272/1985 in atti dal 05/06/1990 Registrazione: AMP			

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

- sezione urbana Z foglio 10 particella 680 subalterno 1
- sezione urbana Z foglio 10 particella 680 subalterno 2
- sezione urbana Z foglio 10 particella 680 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

VOL. N. 15524

TERZA NOIA

NOTE PER TRASCRIZIONE

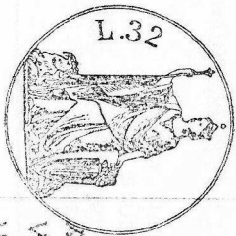
Dell'atto pubblico in data sette agosto millenovecentocinquanta rogato Locci Notaro in Cagliari non ancora registrato perchè in tempo. a favore del Sig.

Trattato.

contro i Signori



Vendita del seguente stabile in Cagliari per lire ottantatre mila settecentocinquanta (83.750) pagate come in atto. Tratto di terreno costituente area fabbricabile posto 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 e partita 1358.



28 AGO, 1950

Vol. 2211/Alt. 57944
Vol. 2600/N. 144
SPECIFICA

Imposta

Perite

Asse

Imp. reg.

Imp. un.

Cassa

Handwritten notes and calculations including numbers like 8379, 2096, 932, 161, 2154, 1169, 2154, 194, 2283, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

pag. 7

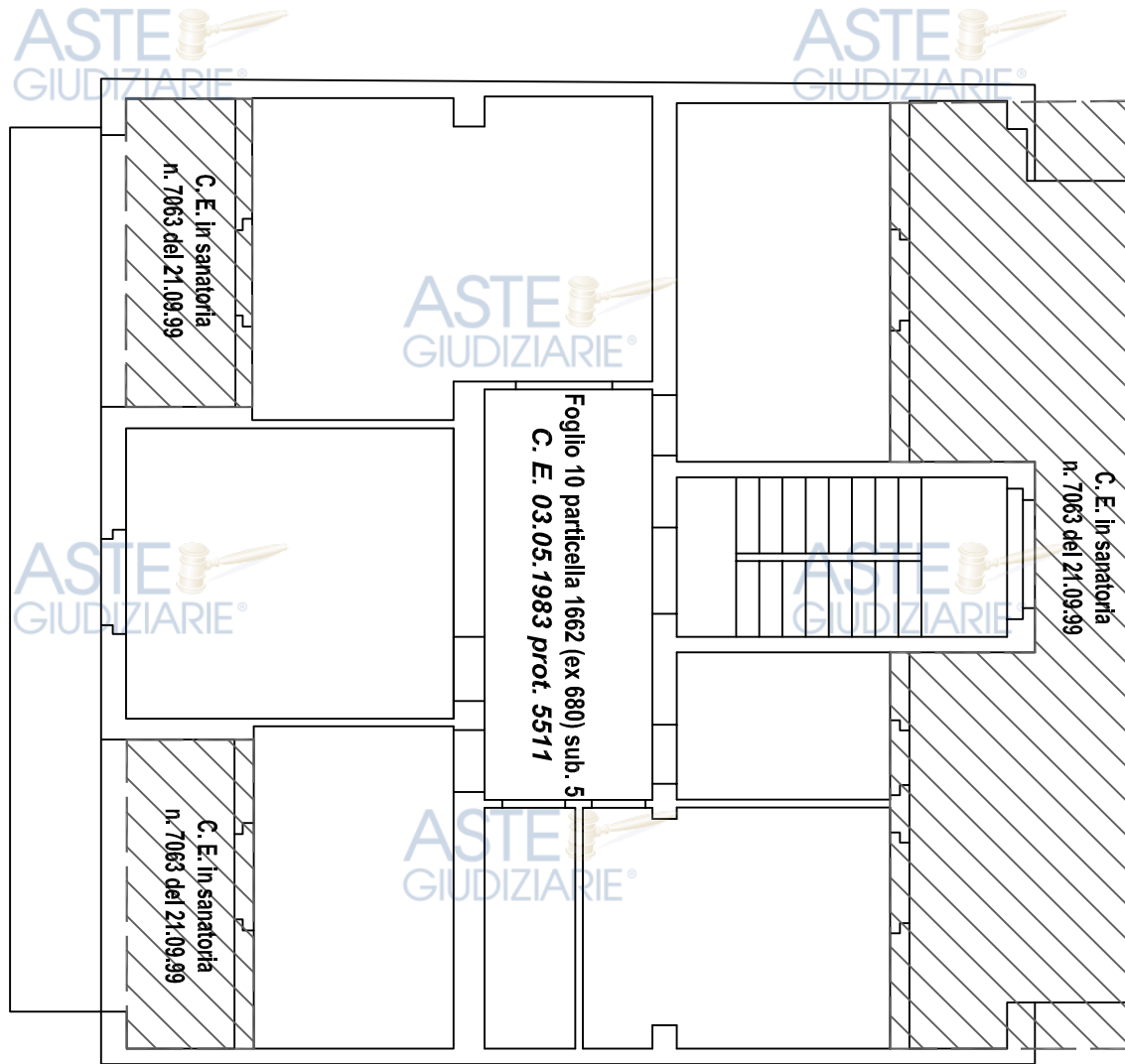
Mod. 68 n. 752/1
IL CONSERV. REG. (D. Sse Siviana Ltd)



ALLEGATO 03

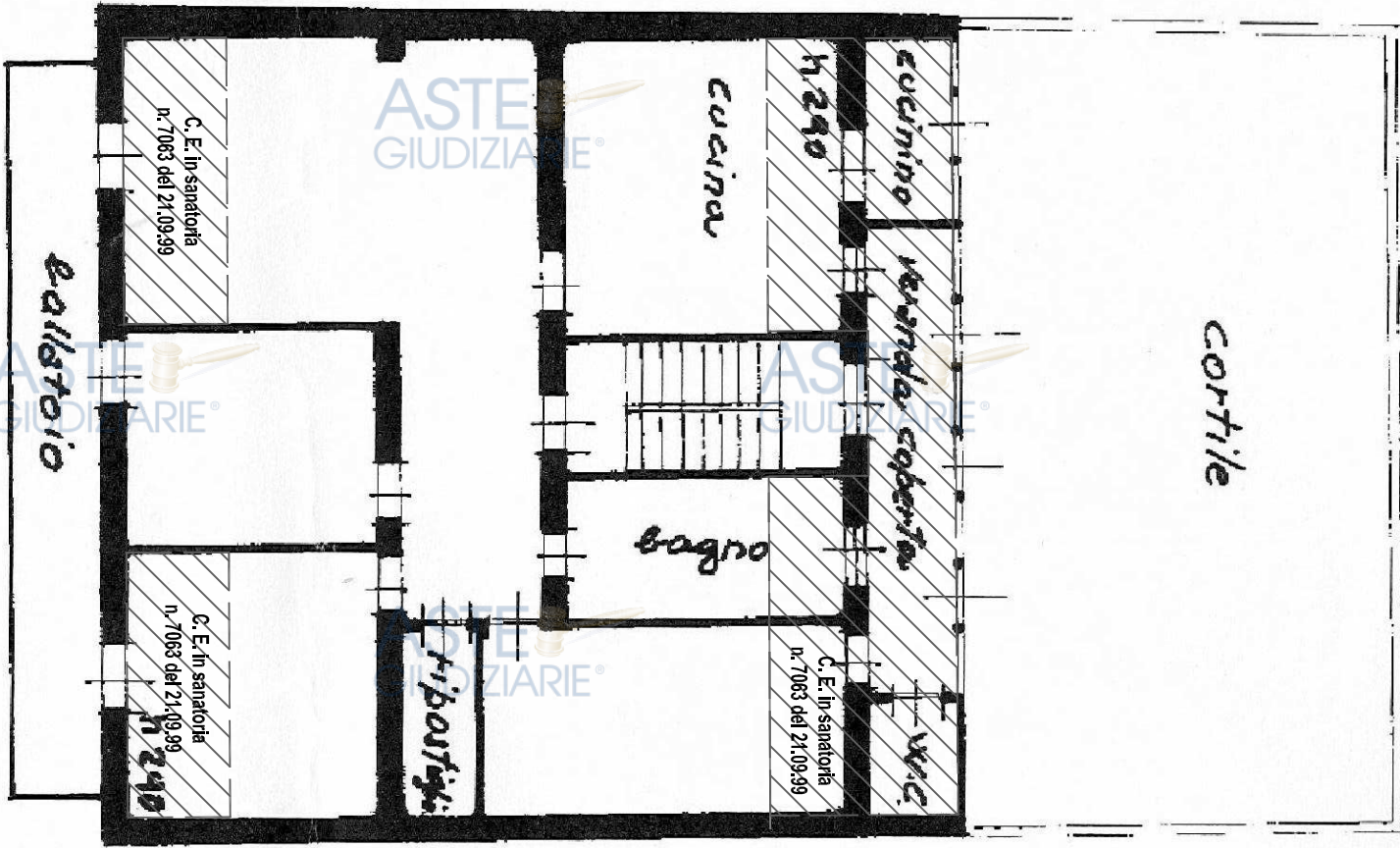
TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

via Redipuglia n. 108



appartamento piano secondo: stato attuale rilevato - planimetria catastale esistente

Via Redibuglio n° 108



Proprietà:

Empty rectangular box for the owner's name.

• RILIEVI FOTOGRAFICI





Foto n. 1 : Facciata principale sulla via Redipuglia e ingresso comune al n. 108



Foto n. 2 : prospetto sulla via Redipuglia n. 108 — unità abitativa al piano secondo





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



Foto n. 4 : Facciata posteriore appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108





Foto n. 5 : ingresso — soggiorno appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108



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





Foto n. 7 : angolo cottura—pranzo appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108



Foto n. 8 : stanza letto doppia appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9 : stanza letto appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 10 : stanza letto appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 11 : servizio igienico piccolo appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108



Foto n. 12 : veranda appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108





Foto n. 13 : ripostiglio appartamento piano secondo via Redipuglia n. 108



Foto n. 14 : balcone sulla via Redipuglia n. 108 — appartamento piano secondo





ALLEGATO 06



● A.P.E.



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

Firmato Da: PIER PAOLO CORRIAS Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 168fc



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	CTU_RE_683/1993 - 02	Validità	Nell'ambito della procedura esecutiva RE 683/1993				
Riferimenti catastali	CEU del Comune di Cagliari F. 10, particella 1662 (ex 680), sub. 5						
Indirizzo edificio	Via Redipuglia n. 108, piano terra						
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>
Proprietà			Telefono	non disponibile			
Indirizzo	Via Redipuglia n. 108		E-mail	non disponibile			

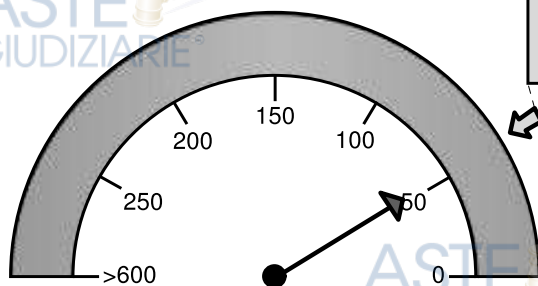
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

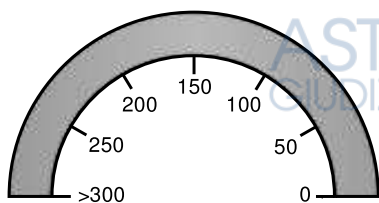
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
13.68 kgCO₂/m²anno

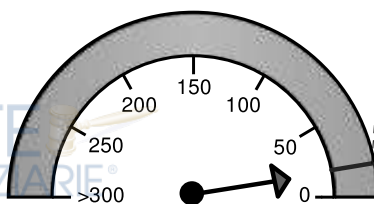
PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
53.37 kWh/m²anno



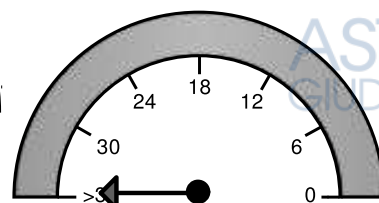
PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
53.37 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
15.93 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
37.44 kWh/m²anno

LIMITE DI LEGGE

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V

5. Metodologie di calcolo adottate

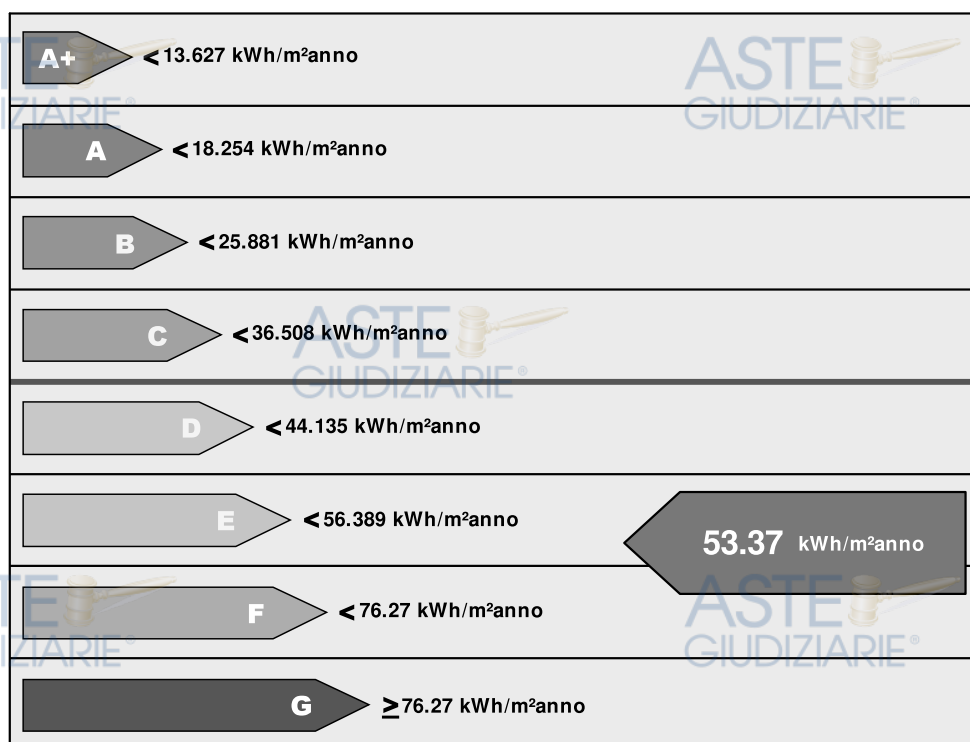
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	53.37 kWh/m ² anno	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

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




8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	15.926 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (EPacs)	37.443 kWh/m ² anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	18.508 kWh/m ² anno		
Indice involucro (EPe,invol)	36.702 kWh/m ² anno	Indice involucro (EPI,invol)	30.734 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	192.98%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili Pompa di Calore	4 306.31 kWh		

9. NOTE

Il presente Attestato è redatto in considerazione dello stato di fatto rilevato.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio a torre			
Tipologia costruttiva	Struttura mista			
Anno di costruzione	1983	Numero unità immobiliari	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	448.39	Superficie utile (m ²)	128.00	
Superficie disperdente S (m ²)	125.00	Zona climatica/GG	C /990	
Rapporto S/V (m ⁻¹)	0.28	Destinazione d'uso	residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	4.4	Combustibile/i	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	caldaia gas in comune con appartamento piano terzo
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	Elettricità
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	4.7	Combustibile/i	elettricità
Fonti rinnovabili (Solare Termico)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	4 306.31 kWht		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWht		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione		Tipologia	nessuno
	Energia annuale prodotta	0.00 kWht 0.00 kWhel		

12. PROGETTAZIONE

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

13. COSTRUZIONE

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

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

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

15. SOPRALLUOGHI

- 1) sopralluogo del 25.02.2015
- 2) sopralluogo del 30.02.2015

16. DATI DI INGRESSO

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

17. SOFTWARE

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

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

Data emissione: 27/05/2015

Firma del Tecnico