

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 TERZO –
CAGLIARI SEZ. A, FOGLIO 10, PARTICELLA 1662 (ex 680), Sub. 7/8/9/10

RELAZIONE ESTIMATIVA



INDICE

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



PREMESSA

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

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



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

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

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



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

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

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

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

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

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

Il sottoscritto, ha proceduto alla ricognizione ed ispezione dei luoghi effettuando rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile sito in Cagliari via Redipuglia n. 108, terzo piano.

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 terzo, non risulta conforme allo stato di fatto rilevato e non riflette l'attuale consistenza del bene identificato dal CTU (vedi Allegato 01 e Allegato 04).

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

1.1 QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

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



subalterno 5 (appartamento p2, cat. A/3); **subalterno 7 graffato 9 (appartamento p3, cat. A/3); subalterno 8 graffato 10 (appartamento p3, cat. A/3)**; fu edificato su area censita al C.T. al Foglio n. 10, particella 269 (ex 15/s) di proprietà al 1000/1000 di [redacted] nato a [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] data 12/04/1997, 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] nata a Cagliari il 15/01/1929, coniuge, per la quota parte di 1/3; [redacted] nato a Cagliari il 29/07/1954, figlio, per la quota parte di 1/3; [redacted] nato a Cagliari il 18/12/1962, 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; contro [redacted] per la quota di 1/1; iscritta in estensione dell'ipoteca pubblicata il 05/05/1993 ai nn. 10871/1518 in virtù del decreto ingiuntivo n. 1339 del 25/04/1993 del Tribunale di Cagliari a garanzia del debito capitale di € 43.009,87 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1518 del 1993); appartamento piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 1 graffato con il sub. 11; autorimessa piano terra, Cagliari Sez. A Foglio 10 particella 680 subalterno 2 graffato con i sub. 6/12;
2. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 09/05/2008 - Registro Particolare 11458 / Registro Generale 16691 – in favore di "Massa dei Creditori Fallimento [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; 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; contro [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 “SECAUTO SRL” per la quota di 1/1 sugli immobili di seguito identificati; contro [redacted] **per la quota di 1/1; in favore di “SECAUTO SRL” 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 terzo 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 su oggetto non praticabile; la seconda si affaccia sul cortile interno del maggior fabbricato ed è dotata di balcone.

2.1 DATI CATASTALI

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che le originarie u.i.u. censite al C.E.U del comune di Cagliari secondo i seguenti dati:

foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
10/A	1662 (ex 680)	7	A/3	2	2 VANI	165,27
		9				
	1662 (ex 680)	8			2 VANI	165,27
		10				

hanno subito una serie di ampliamenti che ne hanno modificato la consistenza e la distribuzione degli spazi interni. In particolare, è stata rilevata la chiusura delle terrazze di pertinenza (sub 9 e sub 10) con muratura perimetrale e copertura in lastre tipo "coverib".

2.2 CONSISTENZA

Le unità immobiliari suddette risultano attualmente utilizzate come unico appartamento che si sviluppa su un solo livello al piano terzo. Esso è composto da ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, quattro vani adibiti a camere da letto, un disimpegno, un bagno, un locale di sgombero e un ripostiglio. Nella parte retrostante è posto un balcone con affaccio sul cortile interno del fabbricato principale.

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 _{med} [m]	s.r. [m ²]	s.n.r. [m ²]
P.3	Ingresso	2.30	4.40	
	Letto 1	2.18	14.00	
	Letto 2	2.18	18.00	
	Letto 3	2.18	13.00	
	Letto 4	2.65	12.00	
	Soggiorno-pranzo-cottura	2.55	31.00	
	Bagno	2.65	5.50	
	Disimpegno	2.40	5.00	
	Locale di sgombero	2.40	14.00	
	Ripostiglio	2.30	2.60	
	Balcone	-	-	
TOTALE SUPERFICI			119.50	14.00

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.

Nello specifico, la porzione al piano terzo, ottenuta dalla chiusura delle terrazze a livello, è stata realizzata in blocchi forati di cls e ricoperta mediante lastre tipo "coverib" e finita internamente con pareti e soffitti in cartongesso. Gli infissi esterni, risultano parte con telaio di alluminio e vetrocamera sulla zona in ampliamento, in legno e alluminio nelle parti originarie delle unità abitative.

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 originari ed in gres nel servizio igienico; questo con normali dotazioni sanitarie è rivestito in piastrelle di ceramica fino all'altezza di m 2. Nelle porzioni in ampliamento i pavimenti sono realizzati con parquet in legno.

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 in comune con l'appartamento del piano secondo.

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, esternamente, le finiture superficiali delle facciate risultano in precarie condizioni di conservazione, e presentano 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; si deve però rilevare la presenza di fenomeni infiltrativi nella copertura in "coverib" della sopraddetta porzione in ampliamento.

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

Le unità immobiliari in questione, individuate attraverso i dati contenuti nel pignoramento del bene, nello stato di fatto rilevato, sono state ampliate ed utilizzate come un singolo immobile.

Originariamente, le unità immobiliari site al piano terzo, a seguito della domanda in sanatoria del 14/01/1986 prot. 510/A2, ottennero la concessione edilizia in sanatoria n. 7064 e n. 7065 del 21/09/1999, (vedi Allegato 03) che non contemplava la chiusura delle terrazze di pertinenza.

La storia catastale dell'immobile in questione è ferma pertanto al luglio 1985 data di presentazione delle planimetrie catastali attualmente disponibili (vedi Allegato 04).



4 VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Per i motivi sopraddetti si rileva la necessità dell'aggiornamento della planimetria catastale del bene, a seguito delle modifiche accertate ed accorpamenti avvenuti.

Tale aggiornamento potrà essere fatto solamente dopo la vendita del bene e dopo la rimozione degli abusi edilizi non sanabili rilevati in sede di sopralluogo (vedi Allegato 04). Tali abusi saranno meglio descritti nel paragrafo relativo allo stato di conformità urbanistica 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 $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ed altezza massima consentita per gli edifici pari a 12 m. Si rileva inoltre che l'immobile in questione non possiede cubatura residua.

6 CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

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

Con la concessione edilizia del 03/05/1983 prot. 5511, il sig. otteneva la sopraelevazione del sopraddetto fabbricato per la realizzazione del piano secondo (vedi Allegato B e Allegato D).

Con la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 14/01/1986 prot. 510/A2 di pari data, il sig. otteneva la concessione edilizia in sanatoria n. 7064 del 21/09/1999 dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare residenziale sita in Cagliari in Via Redipuglia n. 108 piano terzo (vedi Allegato C e Allegato E), censita al catasto edilizio urbano al F. n. 10, mappale 680 sub. 7 graffato 9, consistenti nella realizzazione di un monolocale con annesso servizio igienico, un balcone e una terrazza a livello (superficie utile m^2 32.71; superficie non residenziale m^2 32.35).

Con la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 14/01/1986 prot. 510/A2 di pari data, il sig. otteneva la concessione edilizia in sanatoria n. 7065 del 21/09/1999 dei lavori eseguiti nell'unità immobiliare residenziale sita in Cagliari in Via Redipuglia n. 108 piano terzo (vedi Allegato C e Allegato E), censita al catasto edilizio urbano al F. n. 10, mappale 680 sub. 8 graffato 10, consistenti nella realizzazione di un monolocale con annesso servizio igienico, un balcone e una terrazza a livello (superficie utile



m² 33.40; superficie non residenziale m² 33.00). Per gli immobili in oggetto non risulta l'esistenza di una dichiarazione di agibilità.

Il CTU, in base al sopralluogo effettuato ha rilevato che i suddetti immobili, come già detto in precedenza, sono stati accorpati e di fatto utilizzati come una unica unità immobiliare, tra l'altro composta da ulteriori ambienti quali tre locali adibiti a camere da letto, da un ripostiglio ed un disimpegno. Tali locali, privi di alcun titolo edilizio, sono stati ottenuti dalla chiusura delle terrazze a livello di pertinenza dei monolocali originariamente concessionati. Pertanto l'immobile in questione non risulta conforme alle soprariportate concessioni edilizie in sanatoria.

Il CTU, ritiene che l'abuso sopradescritto non possa essere sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. del 28 febbraio 1985 n. 47, in quanto ha accertato che le suddette opere sono state realizzate in violazione della normativa urbanistica edilizia, ma per le suddette, **non ha potuto verificare che le medesime risultino ultimate entro il 31 marzo 2003.**

Il CTU pertanto ritiene che tale ampliamento debba essere soggetto a demolizione con rimessa in pristino dello stato dei luoghi che prevedeva due terrazze a livello di pertinenza dei monolocali originari (vedi Allegato 04 e Allegato 05).

Il CTU, ha altresì quantificato in € **16.000,00** i costi complessivi degli oneri per la demolizione e ripristino (vedi Allegato 06). Infine, a tali somme dovrebbe aggiungersi per l'istituzione della pratica di accertamento di conformità sopraddetta, il costo degli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento del titolo sopraddetto, stimando i relativi oneri nella misura minima di € **4.000,00** comprensiva delle spettanze relative alla pratica catastale.

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

Il CTU, come già detto, ha rilevato che le sopradette unità immobiliari costituiscono un unico appartamento e che esso ha al suo interno delle porzioni ritenute insanabili, le quali dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato dei luoghi come da concessioni in sanatoria n. 7064 e n. 7065 del 21/09/1999.

La vendita del bene in lotti, considerando il ripristino dei due monolocali assentiti originariamente, comporterebbe un aggravio di spese per separare gli impianti esistenti e frazionare l'attuale l'unità immobiliare in singoli appartamenti, così deprezzando considerevolmente il valore del bene rilevato.

Inoltre, la vendita in lotti dell'immobile suddetto è assai difficoltosa per gli evidenti problemi riguardanti la demolizione delle porzioni di immobile non assentite in capo a due eventuali differenti proprietà.

Pertanto, con la demolizione degli abusi edilizi rilevati, rimarrebbe un'unità abitativa facilmente adattabile alla funzione residenziale con la semplice fusione dei subalterni originari senza ulteriori aggravii di spese.

Per quanto sopraddetto, 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:



- [redacted] in quota pro-indivisa per 1/3;
- [redacted] in quota pro-indivisa per 1/3;
- [redacted] in quota pro-indivisa per 1/3;

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

9 ACCERTAMENTO SULL'EVENTUALE LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dalle informazioni acquisite risulta che l'unità abitativa residenziale (appartamento piano terzo) non è locata a terzi, ed è attualmente occupata dalla figlia del sig. [redacted] 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.

In particolare, le superfici non assentite sono state valutate come superfici non residenziali, riportandosi alla condizione di liceità edilizia originaria (vedi Allegato 05). Nella tabella che segue sono riportate le superfici in questione:

livello	unità ambientale	sup. netta [m ²]	H _{med} [m]	sup. lorda [m ²]	coeff. ragg. %	sup. ragg. [m ² _{eq}]
P3	appartamento	71,90	2,55	84,16	100%	84,16
	balcone	14,00	-	14,00	25,00	3,50
	terrazza	51,40	-	56,75	25,00	14,00
	Totali	137,30	-	154,91	-	102,00

13.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE A CAGLIARI

Nella nota congiunturale sul mercato immobiliare dell'ottobre 2014 a cura dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma (Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate) si apprende il perdurare nel corso del secondo semestre 2014 della difficile congiuntura immobiliare del mercato cagliaritano, sebbene si intraveda qualche timido segnale di attenuazione della fase recessiva che induce a considerare come superato il punto minimo raggiunto in precedenza. Il mercato continua a presentare criticità dovute a una persistente debolezza della domanda che, anche nei prossimi mesi, non lascia presagire una decisa ripresa del ciclo espansivo. Qualche indicazione di un timido miglioramento proviene dal settore residenziale, in particolare dal segmento locativo, verso il quale già nei semestri precedenti era stato rilevato uno spostamento della domanda abitativa. L'attività transattiva non prevede per il 2014 significativi scostamenti rispetto al 2013, ma solo qualche timido segnale di ripresa per gli immobili residenziali e, pur con le dovute cautele, sintomi di lieve crescita nelle compravendite del settore non residenziale. Questo periodo di incertezza e criticità vale sia per il comparto della compravendita che per quello della locazione: in quest'ultimo sembra resistere solo il residenziale, con una domanda stabile e un'attività contrattuale stazionaria. In tale contesto i valori di compravendita non possono che flettere, nel tentativo di adeguarsi alla domanda. La riduzione annuale maggiore ha riguardato il segmento commerciale (-5,5%), seguito da quello direzionale (-4,5%) e da quello delle abitazioni usate (-4,4%). La flessione dei prezzi delle case può essere spiegata soprattutto dalla caduta del reddito delle famiglie e dalle apprensioni che ancora persistono sul mercato del credito. Le variazioni dei prezzi e dei canoni sono rimaste tutte negative e, dunque, non



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

13.4 VALORE UNITARIO ORDINARIO

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 0.65.

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 0.80; vetustà e stato di conservazione 0.95; esposizione e luminosità 1.00, impianti 0.95, altezze interne 0.90).

Il valore unitario reale applicabile è pertanto posto pari a: € 1.525,00 €/mq x 0.65 = 991,25 €/m², ovvero in cifra tonda **1.000,00 €/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: 102.00 [m²_{eq}] x 1.000,00 [€/m²] = € 102.000,00 che si arrotonda in c.t. a **€ 100.000,00**.

Tale valore dovrà essere decurtato di € 20.000,00, importo relativo agli oneri stimati per la regolarizzazione edilizia del cespite.



CONCLUSIONI

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

1. Allegato 01 – planimetria stato attuale;
2. Allegato 02 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile, atto provenienza del bene;
3. Allegato 03 – titoli edilizi autorizzativi;
4. Allegato 04 – stato di fatto rilevato / planimetria catastale esistente;
5. Allegato 05 – superfici non assentite da demolire;
6. Allegato 06 – computo metrico demolizione e ripristino;
7. Allegato 07 – Elaborato fotografico;
8. Allegato 08 – Attestato di Prestazione Energetica (APE);
9. Specifica delle spese e degli onorari relativi all'incarico ricevuto.

Cagliari, lì mercoledì 27 maggio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierpaolo Corrias



CTU R.G. 683/1993

Appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108

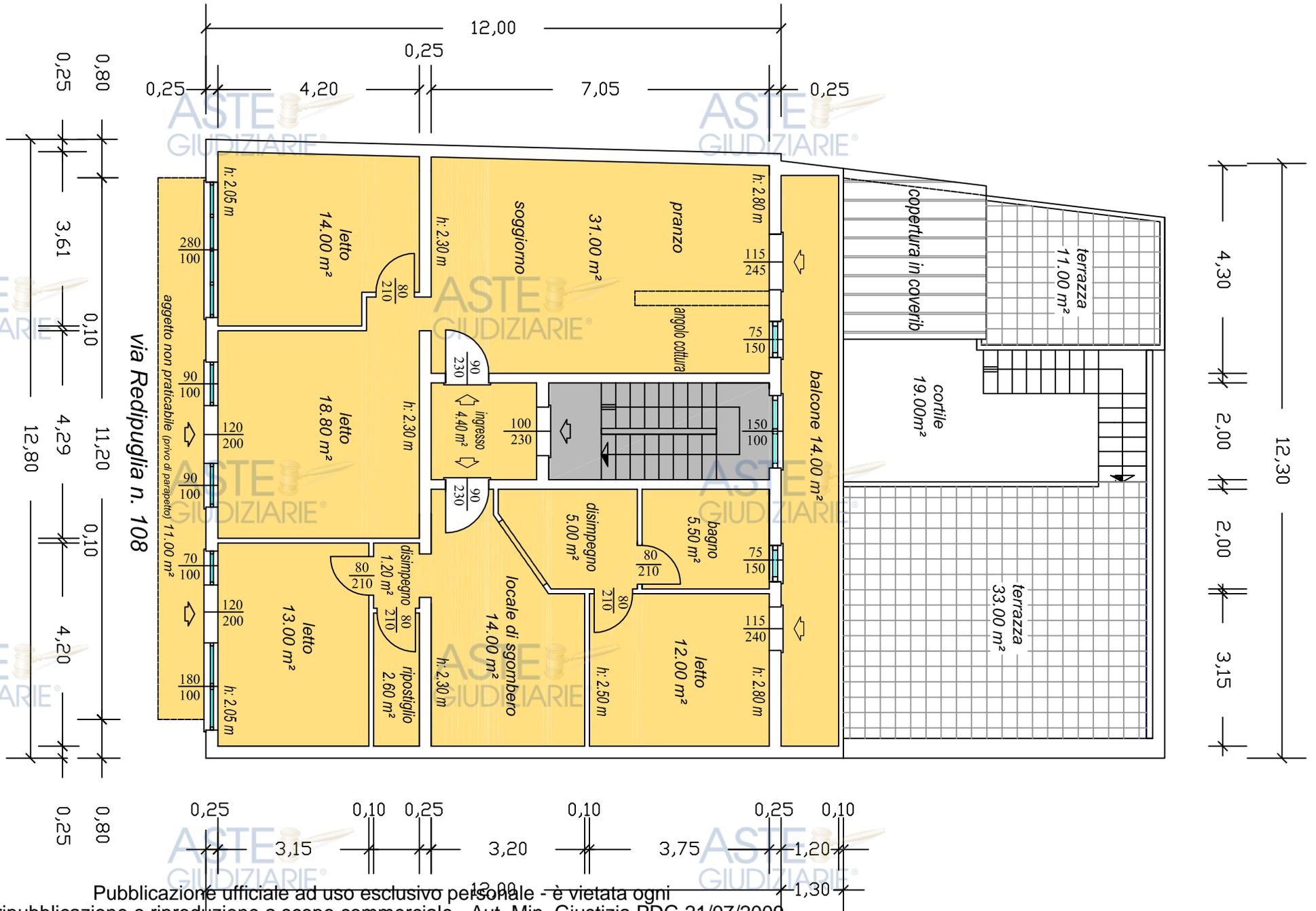
ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI

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 – superfici non assentite da demolire;
6. Allegato 06 – computo metrico demolizione e ripristino;
7. Allegato 07 – Elaborato fotografico;
8. Allegato 08 – Attestato di Prestazione Energetica (APE);



ALLEGATO 01

APPARTAMENTO PIANO TERZO 1:100



ALLEGATO 02

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



MODULARIO
F. 107/rev. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



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

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 62)

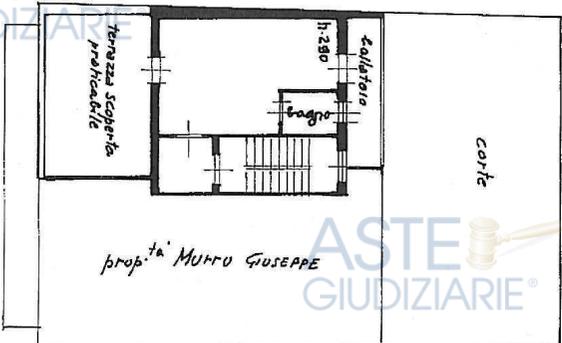
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CAGLIARI** Via **REDIPUGLIA 108** III° PIANO INT. 5
Ditta **RESIDENTE A CAGLIARI**
(IN VIA REDIPUGLIA N° 108)

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

Foglio 10 MAP. 690 sub 7

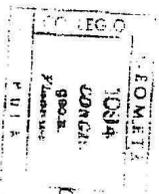
PIANO TERZO

prop. ta



prop. ta

prop. ta



SCALA DI 1:200

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

• SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

10
680
7-9

Completate dal GEOM VINCENZO CONZATTI

Ischiodo all'1094 del V. GEOMETRI CONZATTI
delle Provingoali CAGLIARI
DATA 10/09/84
Firma: Vincenzo Conzatti

Comune dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2015 - Comune di CAGLIARI(B354) - < Sezione Urbana: A Foglio: 10 Particella: 1662 - Subalterno 7 >
VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 3 interno: 5;

Data presentazione: 08/07/1985 - Data: 06/02/2015 - n. CA0025211 - Richiedente TRIBUNALE DI CAGLIARI
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Formato di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

MODULANO
F. 109 rev. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



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

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 18 APRILE 1969, N. 662)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI

Via REDIPUGLIA 108 III° PIANO INT. A

Ditta

[Redacted]

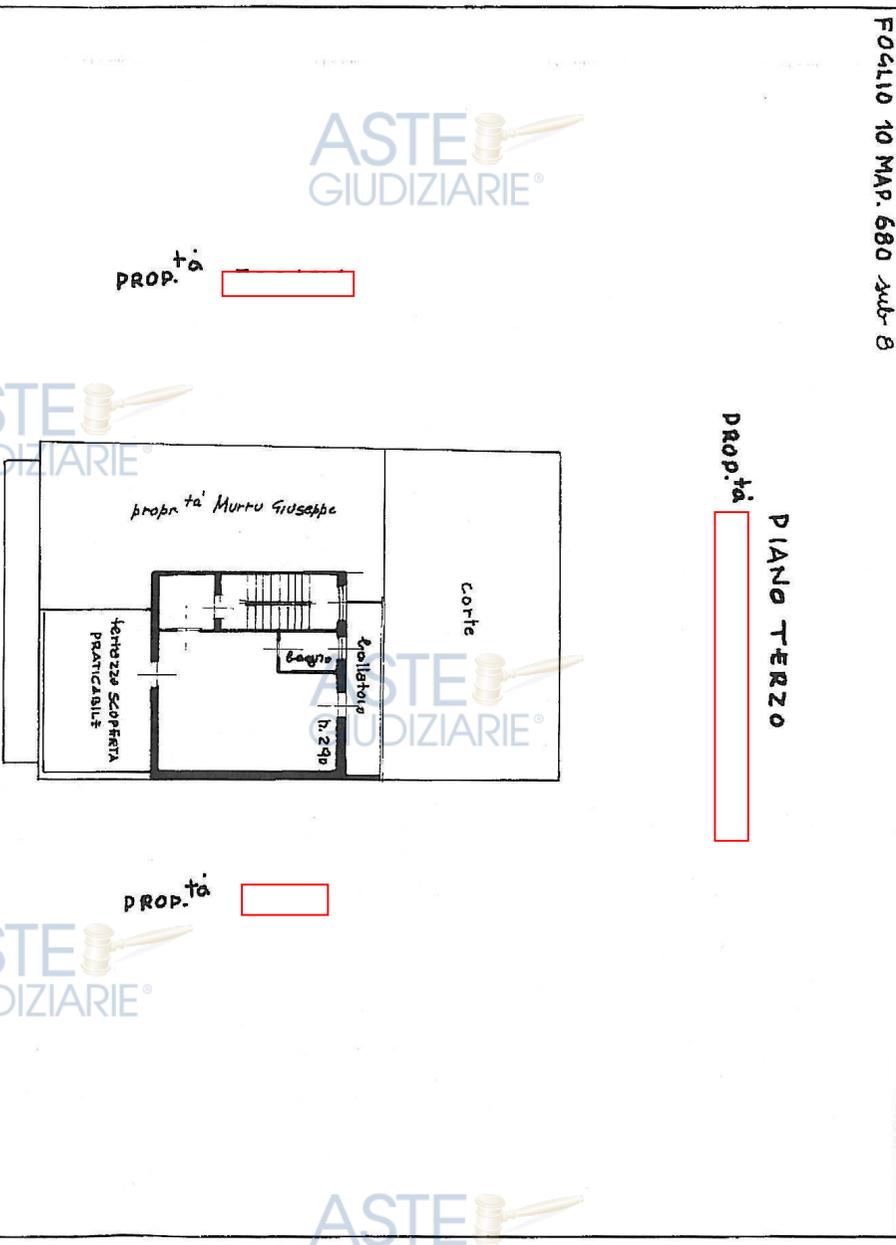
RESIDENTE A CAGLIARI
(IN VIA REDIPUGLIA n 108)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

Foglio 10 MAP. 680 sub B

PIANO TERZO

Prop. ta [Redacted]



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

* SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROF. N°	10 680 10-8

Compiuta dal **GEOM. VINCENZO CONZANI**
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **CAGLIARI**
 DATA **18 GIUGNO 1985**
 Firma: *Emilio Vincenzo*

Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T27646 Pag: 2

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	A	10	680	7	1		A/3	2	2 vani		Euro 165,27 L. 320.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 3 interno: 5;								
Notifica				-		Partita		26477		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	A	10	680	7	1		A/3	2	2 vani		L. 794	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/1985 n. 327300.1/1985 in atti dal 24/04/1999
Indirizzo				VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 3 interno: 5;								
Notifica				-		Partita		26477		Mod.58		-

Situazione degli intestati dal 12/04/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(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 [REDACTED]	

Situazione degli intestati dal 08/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/04/1997
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/1985 n. 327300.1/1985 in atti dal 24/04/1999 Registrazione:	

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

- sezione urbana A foglio 10 particella 680 subalterno 7
- sezione urbana A foglio 10 particella 680 subalterno 9

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 Firmato Da: [REDACTED]

Pubblica Amministrazione - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Data: 05/02/2015 - Ora: 09.23.23 Fine

Visura n.: T27646 Pag: 3

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

Visura telematica



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: Pubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.: 8

INTESTATI

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

Unità immobiliare dal 30/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	A	10	1662	8	1		A/3	2	2 vani	Euro 165,27	Variazione del 30/01/2015 n. 11508.1/2015 in atti dal 30/01/2015 (protocollo n. CA0019680) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 3 interno: 4;									
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 10 pla 680 sub 8 per allineamento mappe									

Situazione degli intestati dal 30/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3
2			(1) Proprieta` per 1/3
3			(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		del 30/01/2015 n. 11508.1/2015 in atti dal 30/01/2015 (protocollo n. CA0019680) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	

Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: T27969 Pag: 2

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	A	10	680	8	1		A/3	2	2 vani		Euro 165,27 L. 320.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 3 interno: 4;										
Notifica		-		Partita		26477		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985

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	8	1		A/3	2	2 vani		L. 794	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/1985 n. 2273C1.2/1985 in atti dal 24/04/1999
Indirizzo		VIA REDIPUGLIA n. 108 piano: 3 interno: 4;										
Notifica		-		Partita		26477		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 12/04/1997

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

Situazione degli intestati dal 09/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/04/1997
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/1985 n. 2273C1.2/1985 in atti dal 24/04/1999 Registrazione:	

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

- sezione urbana A foglio 10 particella 680 subalterno 8
- sezione urbana A foglio 10 particella 680 subalterno 10

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: FIPRA/ALIC/COMI/ENRICO/SA/IN/COER/FRAN/QUARANTA/ES/AL/16/16

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio
Servizi Catastali



Visura storica per immobile

Data: 05/02/2015 - Ora: 09.23.56 Fine

Visura n.: T27969 Pag: 3

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

Visura telematica



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: Pubblicazione e riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VOL. N. 15524

TERZA NOIA

NOTE PER TRASCRIZIONE

Dell'atto pubblico in data sette agosto millenovecentocinquanta rogato Locci Notaro in Cagliari non ancora registrato perche in tempo.

a favore del Sig.

[Redacted] e Ferrrovriere, nato a Guast

La e domiciliato in Cagliari, Piazza Pirri presso

Ferru.

contro i Signori

[Redacted]

[Redacted] possidenti.

tutti nati e domiciliati in Monserrato.

Vendita del seguente stabile in Cagliari per lire

ottantatre mila settecentocinquanta (83.750) pagate

come in atto.

Tratto di terreno costituente area fabbricabile po-

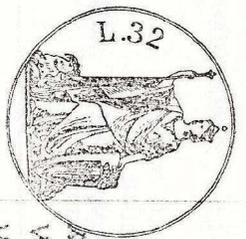
sto in regione Fuvisseddu della superficie a corpo

di mq. 535, distinto in catasto con la particella N.

15 B foglio 10 redd. L. 11, 24 e L. 3, 75 e partita

1358.

Stammarconi



28 AGO, 1950
Vol. 2211 All. 3944
Vol. 2600 N. 144
SPECIFICA

Handwritten notes and calculations:
22883.14
8319 - 20
2096 - 83
932 - 16
844 - 3
2894 - 194
1169 - 4
2154

pag. 7

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

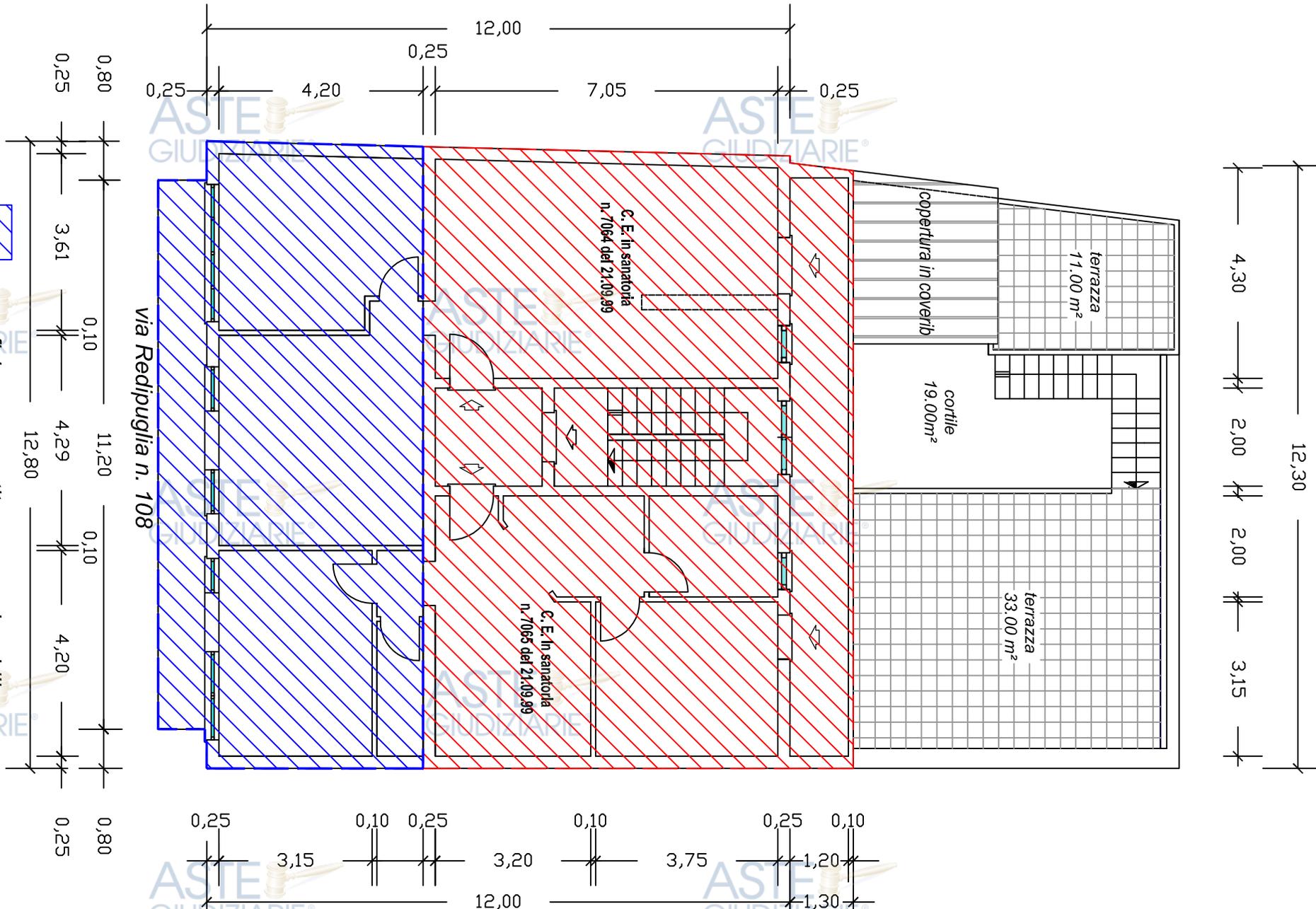


ALLEGATO 03

TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI



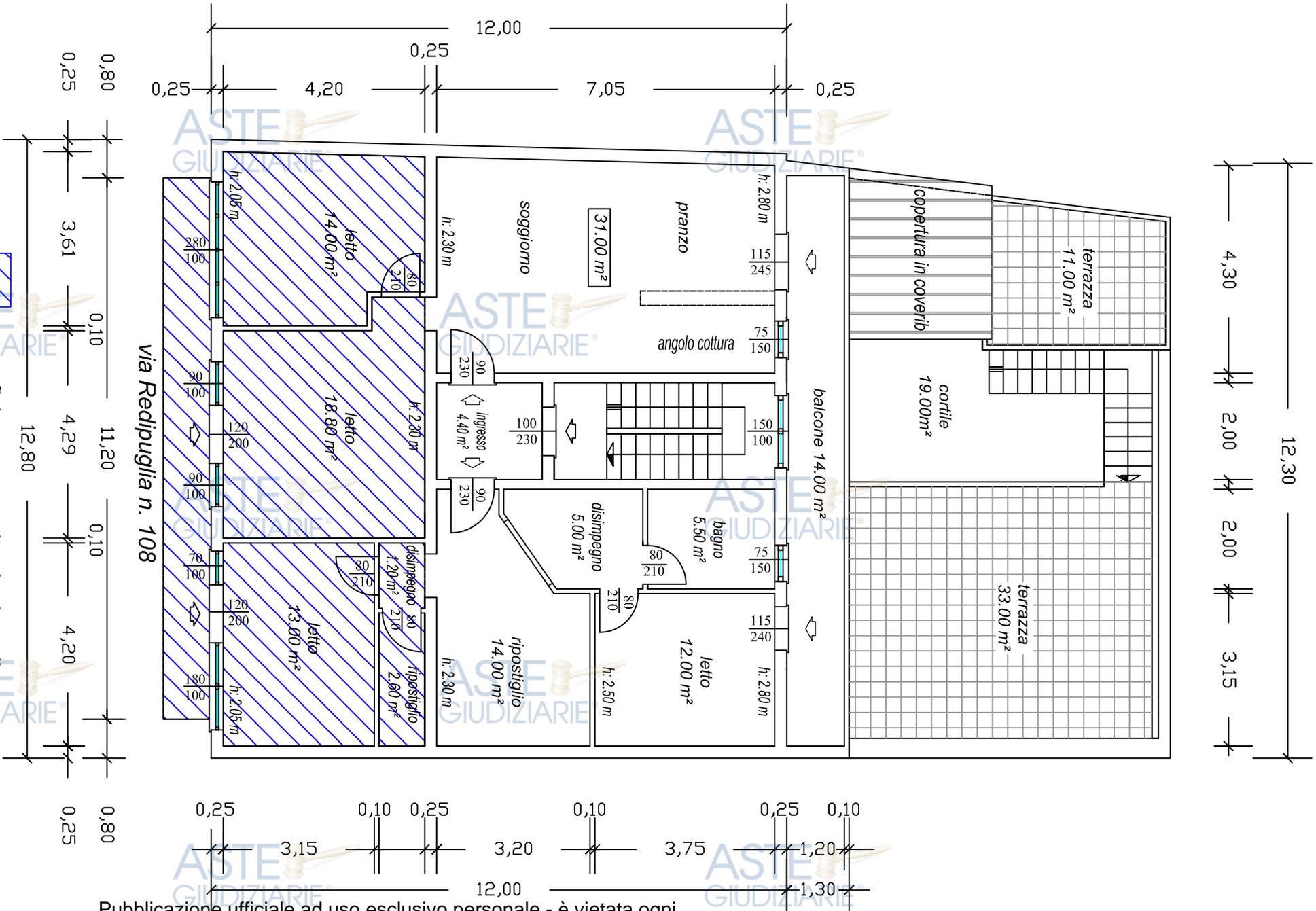
superfici non assentite non condonabili



ALLEGATO 05

APPARTAMENTO PIANO TERZO 1:100

 superfici non assentite da demolire



ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 06

ASTE
GIUDIZIARIE®

● COMPUTO LAVORI DEMOLIZIONE E MESSA IN RIPRISTINO

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



N.R.	ART.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
1	P.001	Smontaggio di copertura in lastre lisce o ondulate, in fibrocemento con esclusione del cemento amianto, in poliestere o in lamiera metallica. comprendente la cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL. Compresa la rimozione di opere in ferro (elementi strutturali con profili NP, HEA, UPN, L, C e similari), completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili, compresi eventuali tagli a fiamma o a sega, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere. escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. Il tutto valutato per l'effettiva superficie di disfacimento del tetto.	metri quadri	60	€ 9,00	€ 540,00
2	P.002	Rimozione di controsoffitti in cartongesso e similari, sia orizzontali che centinati, completi di struttura portante in legno o metallica, compresa la rimozione di tubazioni di impianti tecnologici quali canalizzazioni elettriche di tipo civile, di apparecchi illuminanti e/o quadri elettrici in genere (a soffitto o a parete) con relativi accessori. Comprese tutte le precauzioni per evitare danni a persone o cose ed ogni altro magistero per consegnare l'opera finita a regola d'arte, compresi inoltre i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere. Escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutato per l'effettiva superficie di disfacimento del controsoffitto.	metri quadri	60,00	€ 11,00	€ 660,00

N.R.	ART.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
3	P.003	Rimozione di porte o infissi (interni e/o esterni) in legno, ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L.), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere. Escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa.	metri quadri	16,24	€ 16,00	€ 259,84
4	P.004	Demolizione totale e/o parziale di muratura interna o perimetrale in mattoni forati o blocchi forati di cls, di spessore fino a 30cm, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresa la rimozione di elementi di impianto di qualunque tipo (elettrico, idrico, etc...), corpi scaldanti, unità climatizzazione, etc., compreso ogni onere per il taglio e la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico o qualunque onere e magistero per dare funzionanti gli impianti esistenti non interessati dalla rimozione. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata per l'effettiva superficie di struttura demolita.	metri quadri	57,50	€ 30,00	€ 1.725,00
5	P.005	Rimozione di pavimento in legno esistente tipo parquet, eseguito a mano o con l'ausilio di piccole attrezzature elettromeccaniche, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto ad impianto autorizzato. escluso il trasporto a deposito o a rifiuto nonché l'eventuale onere per il	metri quadri	51,00	€ 8,00	€ 408,00

N.R.	ART.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
		conferimento a discarica. Valutata per l'effettiva superficie rimossa.				
6	P.006	Demolizione di massetto continuo in calcestruzzo non armato, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compreso l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito provvisorio, entro l'ambito di cantiere, in attesa del trasporto ad impianto autorizzato. Valutata per l'effettiva superficie rimossa e per i seguenti tipi: di altezza fino a 10 cm.	metri quadri	51,00	€ 12,00	€ 612,00
7	P.007	Revisione completa di intonaci con fenomeni di degrado diffuso riguardanti fino al 30% dell'intera superficie, comprendente l'ispezione, la spicconatura delle zone pericolanti, con lo sgombero dei materiali di risulta, la ripresa di queste zone con formazione di intonaco ed interposta rete stampata in materiale sintetico, la preparazione delle superfici con semplice raschiatura, rasatura e carteggiatura dell'intera superficie. compreso ogni onere e magistero per ripresa dell'intonaco da misurarsi ""vuoto per pieno"" sulla superficie complessiva fatta eccezione per le aperture di superficie superiore a 4 m2.	metri quadri	15,00	€ 35,00	€ 525,00
8	P.008	Ricostruzione di parapetto in muratura con blocchi di cls, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per mc 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, lo sfrido e il tiro in alto - spessore 25 cm con blocchi a camere d'aria 25x20x50. Compresi rifacimento e/o revisione di intonaco ammalorato o in disfacimento nelle parti da ricostruire.	metri quadri	2,4	€ 50,00	€ 120,00
9	P.009	Rifacimento intonaco esterno su pareti verticali, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza, su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per mc 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta.	metri quadri	55,48	€ 21,00	
						€ 1.165,08

N.R.	ART.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
10	P.010	Tinteggiatura per esterni con rivestimento plastico murale di pareti verticali, in tinte chiare correnti di cartella, dato in opera su superfici intonacate a civile o lisce, previo preparazione del fondo con una mano ancorante di pittura plastico murale diluita con acqua, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto con finitura rustico per interni, massima granulometria 1.2 mm, nella quantita' di 2 kg/ mq di rivestimento	metri quadri	55,48	€ 22,00	€ 1.220,56
11	P.011	Posa in opera di portafinestra in profilati estrusi di alluminio anodizzato serie 45 international a giunto aperto o similari in alluminio naturale, ad uno o due battenti, completa di guarnizioni a tutto giro sull'anta e di accessori di movimento e chiusura del tipo corrente commerciale. data in opera compreso il controtelaio metallico da fissare alle murature con zanche in acciaio zincato, le opere murarie e la registrazione dell'infilso, da computarsi con minimo di quadratura compatibile di 1,75 mq, con misurazione esterno telaio.	metri quadri	3,78	€ 400,00	€ 1.512,00
12	P.012	Rifacimento pavimentazione praticabile terrazza con formazione di nuove pendenze mediante predisposizione di nuovo massetto tecnico per cm 5, e scoli per le acque meteoriche. Costituito da nuova pavimentazione in piastrelle tipo gres per esterni poste in opera a giunti aderenti, per allineamenti ortogonali e diagonali, con idonei collanti su sottofondo in malta cementizia dello spessore di cm 3 (questo compreso), compresi tagli, sfridi, approvvigionamento al piano, la stuccatura dei giunti con cemento bianco o colorato con ossidi e la pulizia finale con segatura, formato piastrelle 30x30. Compresa coibentazione costituita da posa di pannelli in poliuretano (35 kg/mc, spessore 50 mm), dati in opera a secco su superfici piane o inclinate, gia' predisposte, compreso, l'onere dei tagli, gli sfridi e il tiro in alto. Compresa impermeabilizzazione con manto impermeabile monostrato costituito da una membrana elastoplastomerica 5 mm, con flessibilita' a freddo di - 10 °C, applicata a fiamma, previa spalmatura di un primer bituminoso, su idoneo piano di posa, gia'	metri quadri	51,00	€ 110,00	€ 5.610,00

N.R.	ART.	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
		predisposto, dato in opera su superfici piane, inclinate o curve, con giunti sovrapposti di 10 cm, compreso il primer, il consumo del combustibile, l'onere dei tagli e delle sovrapposizioni, gli sfridi ed il tiro in alto. Compresa realizzazione di zocchetto battiscopa in piastrelle di gres, di altezza pari alla dimensione minima della piastrella, posato in opera con colla o malta, compresi tagli, sfridi e la pulizia finale dimensioni 7 1/2x15, spessore 8/9.				
13	P.013	lastre di marmo tipo biancone tirreno per rivestimento soglie, parapetti e davanzali (parapetto terrazza, soglie portafinestra su terrazza) in lastre di marmo spessore cm. 2, tagliato grezzo a filo di sega, levigate e lucidate, in formati variabili, compresi tagli, sfridi derivanti dall'adattamento alla forma e dimensioni dei manufatti e pavimenti da rivestire, compresa la malta di allettamento, la stuccatura con cementi bianchi opportunamente colorati con ossidi, la levigatura, la lucidatura a piombo e la pulizia finale.	metri quadri	6,96	125	€ 870,00
14	P.014	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da demolizioni e rimozioni, compresi il calo in basso, il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto nonchè il viaggio di andata e di ritorno compresi i relativi oneri di smaltimento dei materiali di risulta.	metri cubi	10,00	€ 80,00	€ 800,00
		SOMMANO				€ 16.027,48
					in C.T.	€ 16.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 07

ASTE
GIUDIZIARIE®

● RILIEVI FOTOGRAFICI

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





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 terzo





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



Foto n. 4 : Balcone sulla facciata posteriore appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108





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

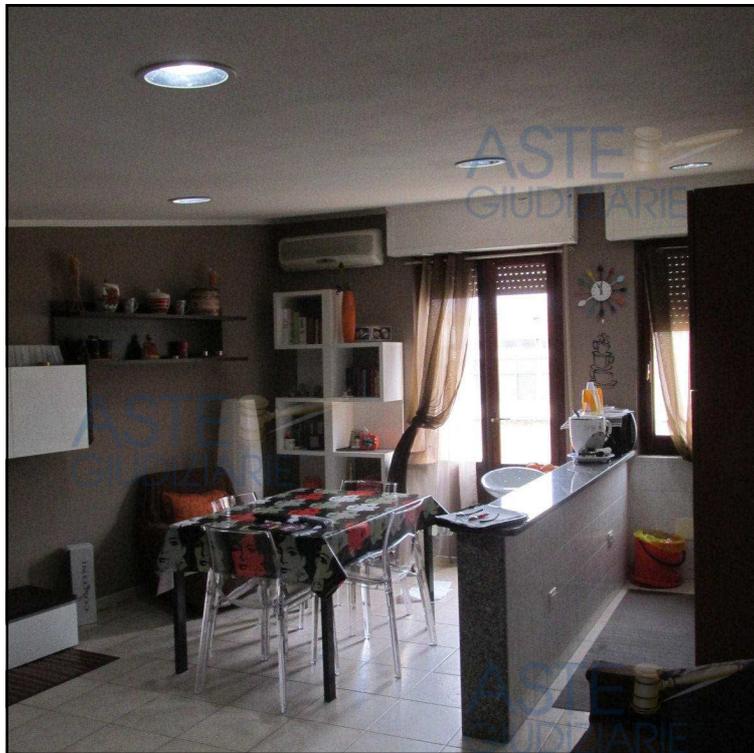


Foto n. 6 : zona pranzo-angolo cottura appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108





Foto n. 7 : locale di sgombero appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108



Foto n. 8 : camera appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108





Foto n. 9 : camera letto appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108
(superficie non assentita)



Foto n. 10 : camera appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108
(superficie non assentita)





Foto n. 11 : ripostiglio appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108
(superficie non assentita)

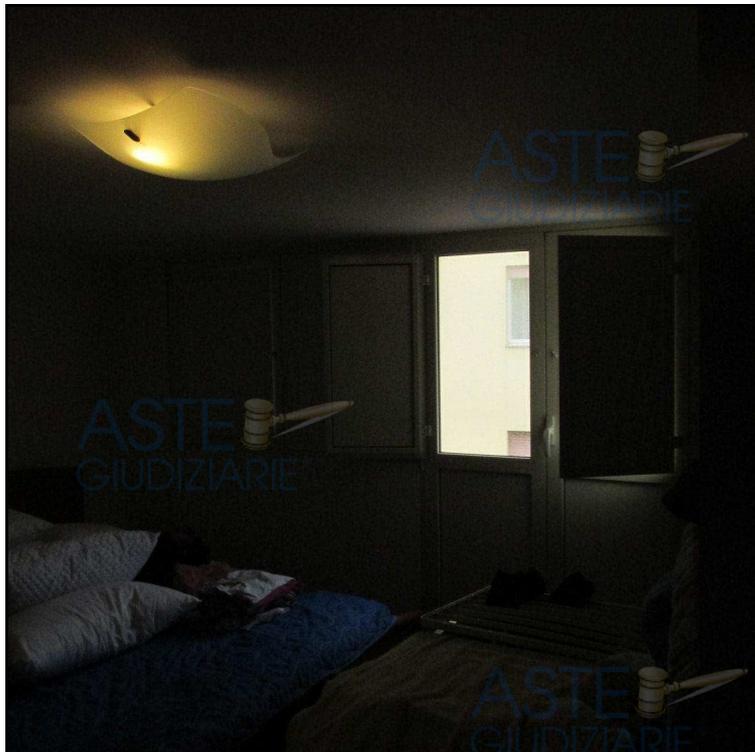


Foto n. 12 : balcone sulla via Redipuglia n. 108 — appartamento piano secondo
(superficie non assentita)





Foto n. 12 : disimpegno servizio igienico appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108

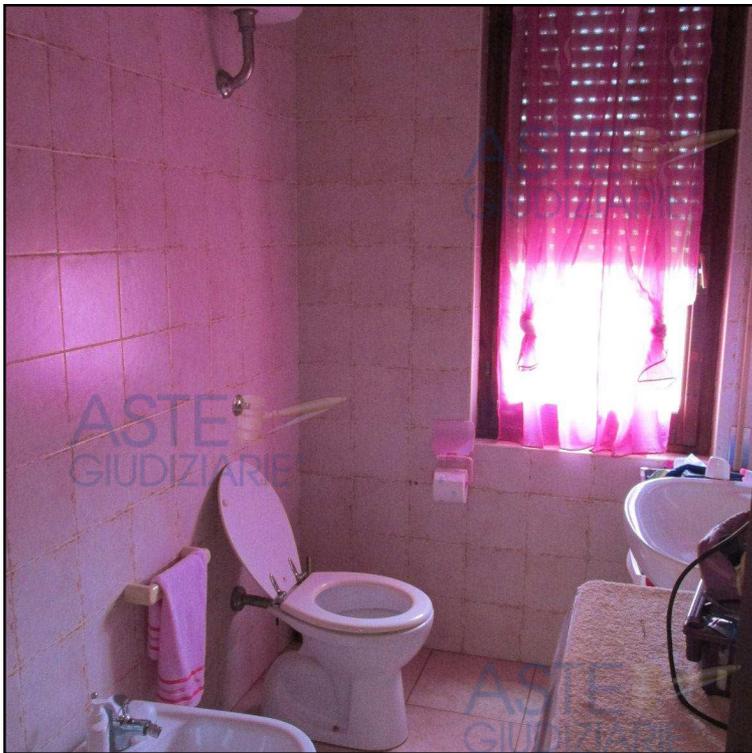


Foto n. 13 : servizio igienico appartamento piano terzo via Redipuglia n. 108





ALLEGATO 08



● 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 - 03	Validità	Nell'ambito della procedura esecutiva RE 683/1993
Riferimenti catastali	CEU del Comune di Cagliari F. 10, particella 1662 (ex 680), sub. (7-9) / (8-10)		
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

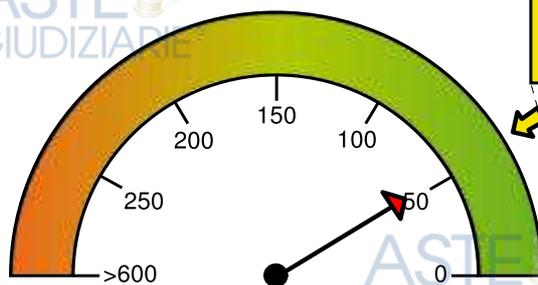
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

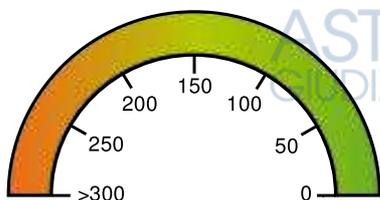
EMISSIONI DI CO₂
13.51 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
52.68 kWh/m²anno

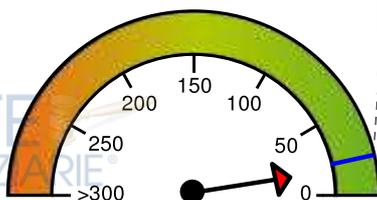


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
52.68 kWh/m²anno

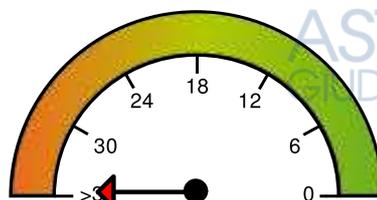
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
14.91 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
37.77 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

~~III~~

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

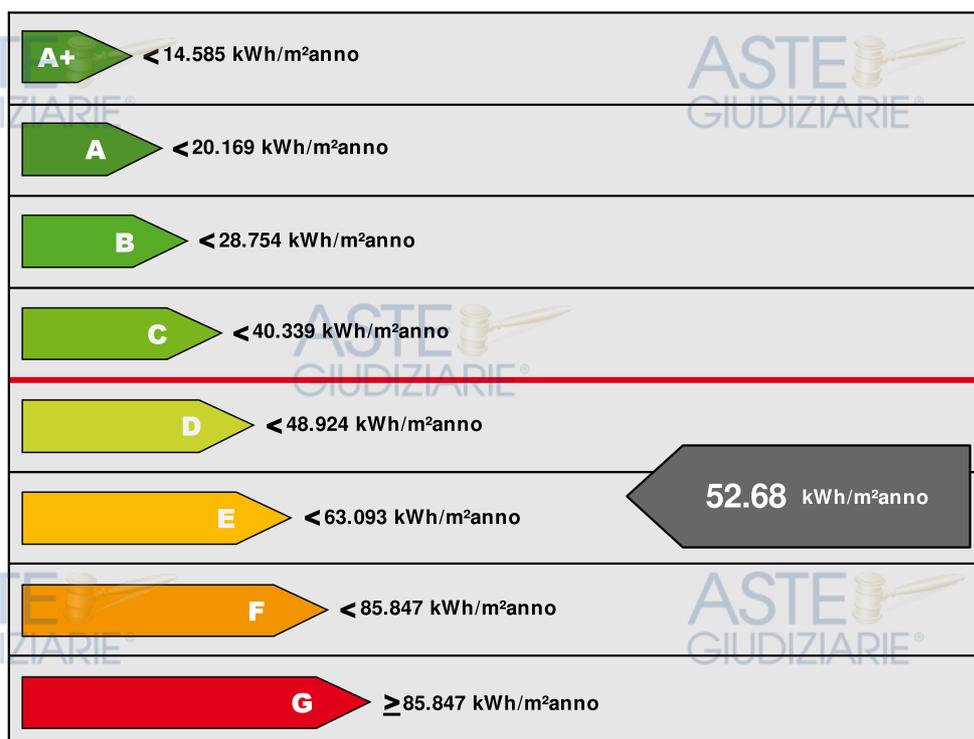
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	52.68 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)	14.911 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (EPacs)	37.765 kWh/m ² anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	22.339 kWh/m ² anno		
Indice involucro (EPe,invol)	21.387 kWh/m ² anno	Indice involucro (EPI,invol)	29.726 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	199.35%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili Pompa di Calore	3 874.99 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 (m³)	365.90	Superficie utile (m²)	123.00	
Superficie disperdente S (m²)	128.34	Zona climatica/GG	C /990	
Rapporto S/V (m⁻¹)	0.35	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	3 874.99 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